



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1082866900

Fecha del avalúo	Fecha de visita	20/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 46 64-48 LT 2, AP 303 INT 39	
Barrio	EL CISNE	
Ciudad	Santa Marta	
Departamento	Magdalena	
Propietario	ECHEVERRIA ELKIN JAIRO	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ROSEMBERG EDUARDO GONZALEZ O'BYRNE

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ECHEVERRIA ELKIN JAIRO** ubicado en la CL 46 64-48 LT 2, AP 303 INT 39 EL CISNE, de la ciudad de Santa Marta.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$106,316,690.50 pesos m/cte (Ciento seis millones trescientos dieciséis mil seiscientos noventa).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento 303 int. 39 piso 3	42.19	M2	\$2,519,950.00	100.00%	\$106,316,690.50
TOTALES					100%	\$106,316,690.50

Valor en letras
Ciento seis millones trescientos dieciséis mil seiscientos noventa Pesos Colombianos

Perito actuante



GABRIEL JIMENEZ GARCIA
RAA Nro: AVAL-19244723
C.C: 19244723

VALORES/TIPO DE AREA.	INFORMACIÓN UVR
Terreno	Construcción
Integral	2,519,950
Proporcional	106,316,691
% valor proporcional	100
	Valor UVR
	Valor del avalúo en UVR
	Valor asegurable
	Tiempo esperado comercialización
	355.2120
	299,304.90
	106,316,691
	12
Calificación garantía	Favorable
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14
Observación	<p>General: El apartamento en estudio se localiza en un conjunto residencial ubicado al nor oriente de la ciudad, por la salida hacia Minca.</p> <p>Jurídica: No obstante, se deja constancia que este no es un estudio de títulos de enajenación.</p> <p>Garaje: El predio en estudio tiene derecho al uso de un parqueadero en las bahías de parqueo comunes, de acuerdo a lo informado en visita.</p> <p>Entorno: El conjunto donde se ubica el apartamento en estudio está conformado por 42 torres de apartamentos Con 20 unidades cada uno para un total de 840 apartamento. Se localiza al nor oriente de la ciudad por la salida hacia el Corregimiento de Minca.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 1413, Fecha escritura: 10/08/2015, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Santa Marta, Administración: 74000, Total unidades: 1und/PH840, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 42, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p>

Estructura: Estructura de concreto reforzado tipo industrializado con muros fundidos en sitio. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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

Acabados: Los acabados son acordes al estrato y vetustez del inmueble.

GENERAL

Código	LRCAJA-10828 66900	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	ROSEMBERG EDUARDO GONZALEZ O'BYRNE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1082866900	Teléfono	314352522332 06908357
Email	rosembergobyrne@hotmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	ECHEVERRIA ELKIN JAIRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	85463435	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 46 64-48 LT 2, AP 303 INT 39				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR TEAPA 2				
Ciudad	Santa Marta	Departamento	Magdalena	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL CISNE	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El apartamento en estudio se localiza en un conjunto residencial ubicado al nor oriente de la ciudad, por la salida hacia Minca.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.43	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	42.19	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	28668000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.82	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.19
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Se observan algunas obras de construcción y remodelación en el sector.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1413 del 10/08/2015 de la notaría 2 de Santa Marta</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Tratamiento urbanístico de consolidación, Uso residencial. DEcidad media 250 V/H. Norma ACUERDO No 011</p> <p>Fecha: 16 octubre de 2020</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1965	EscrituraDePropiedad	04/08/2016	2	Santa Marta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
080-126267	08/11/2023	0.01164	011506651414901	apartamento 303 int. 39 piso 3

Observación No obstante, se deja constancia que este no es un estudio de títulos de enajenación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El predio en estudio tiene derecho al uso de un parqueadero en las bahías de parqueo comunes, de acuerdo a lo informado en visita.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El conjunto donde se ubica el apartamento en estudio está conformado por 42 torres de apartamentos Con 20 unidades cada uno para un total de 840 apartamento. Se localiza al nor oriente de la ciudad por la salida hacia el Corregimiento de Minca.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1413		Fecha escritura	10/08/2015	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	Santa Marta	
Valor administración	74000	Total unidades	1und/PH840	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	42	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 1413, Fecha escritura: 10/08/2015, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Santa Marta, Administración: 74000, Total unidades: 1und/PH840, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 42, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	N.A.				
Observación	Estructura de concreto reforzado tipo industrializado con muros fundidos en sitio. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	1	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

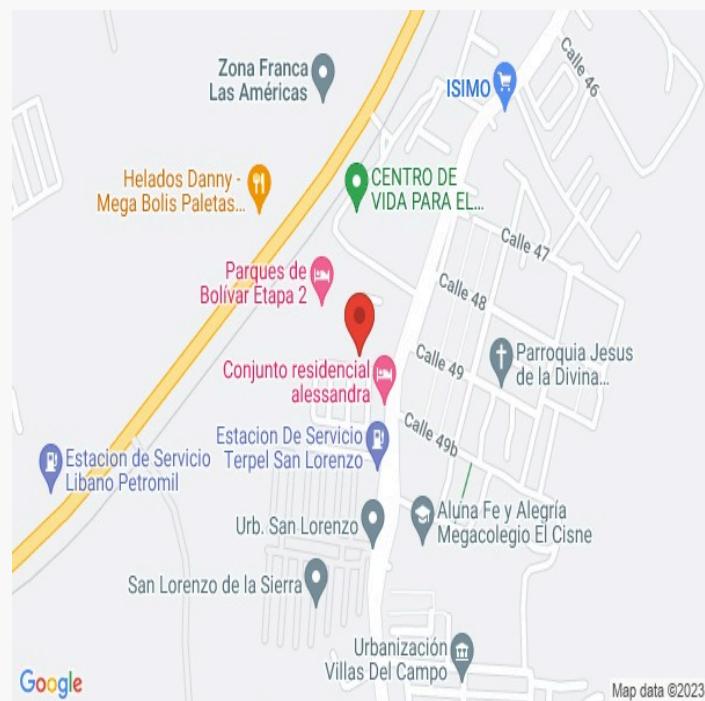
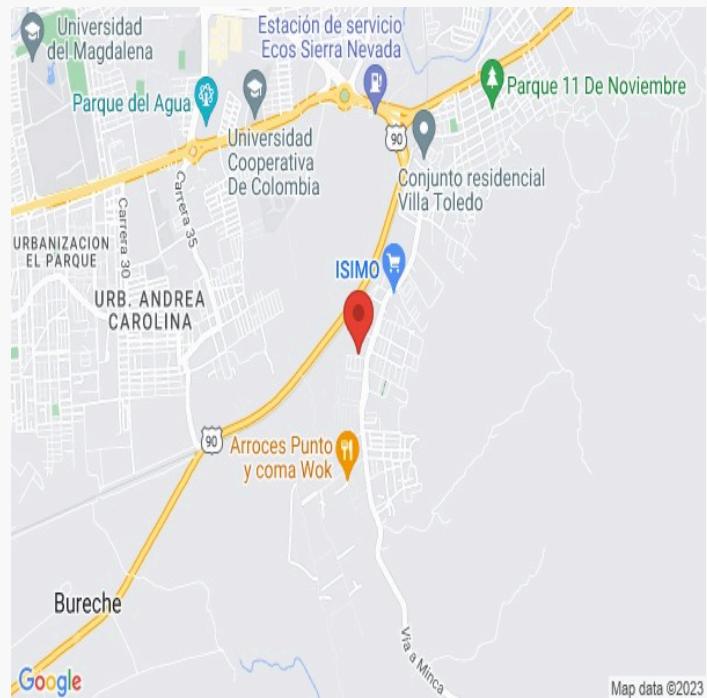
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Los acabados son acordes al estrato y vetustez del inmueble.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 46 64-48 LT 2, AP 303 INT 39 | EL CISNE | Santa Marta | Magdalena



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.21202127139068
GEOGRAFICAS : 11° 12' 43.2756''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.16324492465546
GEOGRAFICAS : 74° 9' 47.682''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto residencial El Cisne	3	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$		\$	\$2,421,568.63	3188015705
2	Conjunto residencial El Cisne	4	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	0	\$		\$	\$2,521,153.85	601 7452322
3	PARQUE BOLIVAR	5	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$		\$	\$2,476,890.26	57312607625 3
4	PARQUE BOLIVAR III	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$		\$	\$2,421,568.63	57312607625 3
Del inmueble		3		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	54.21	51	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,421,568.63
2	5	55	52	0.95	1.0	1.05	1.0	1.0	1	\$2,514,850.97
3	5	46	42.19	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,600,734.77
4	5	54	51	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,542,647.06
7 años								PROMEDIO		\$2,519,950.36
								DESV. STANDAR		\$74,713.30
								COEF. VARIACION		2.96%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,594,663.65	TOTAL	\$109,468,859.53
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,445,237.06	TOTAL	\$103,164,551.64
VALOR TOTAL	\$106,316,690.50			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-santa-marta-el-cisne-3-habitaciones-2-banos/411-M4260188>

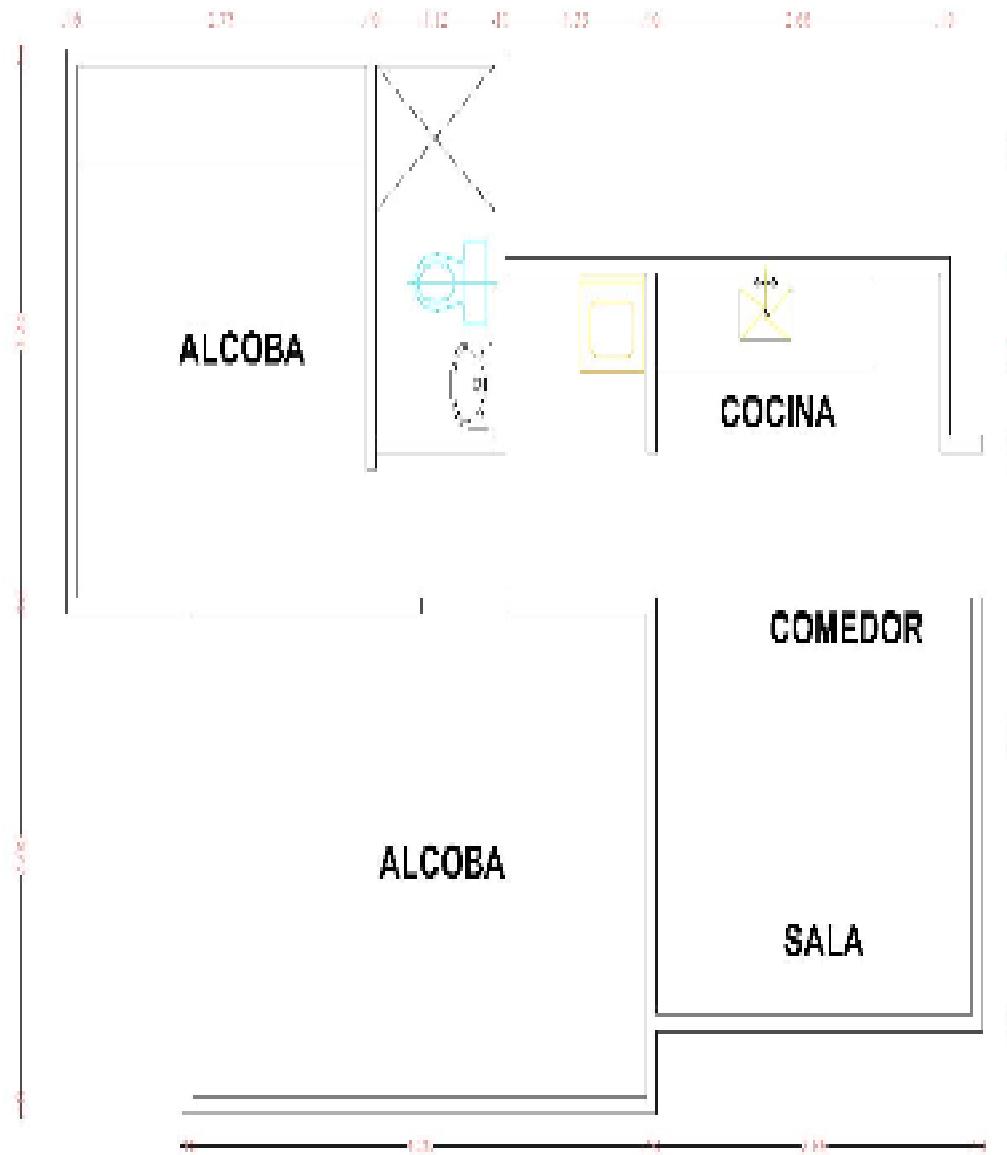
2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-santa-marta-el-cisne-3-habitaciones-2-banos/223-11139>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-santa-marta-parques-de-bolivar-3-habitaciones-2-banos/12273-M4550400>

4-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-parques-de-bolivar-iii/santa-marta/7739085>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA APARTAMENTO

1.00 2.00 3.00

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



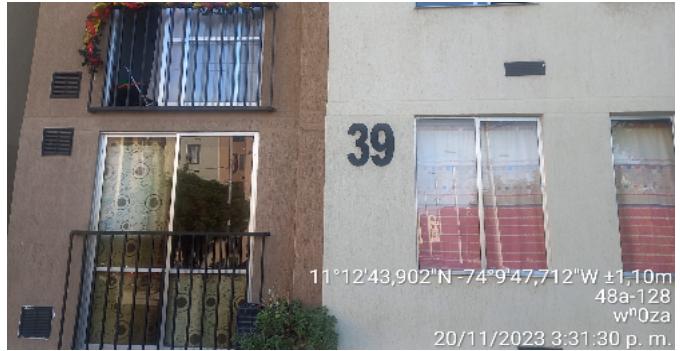
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

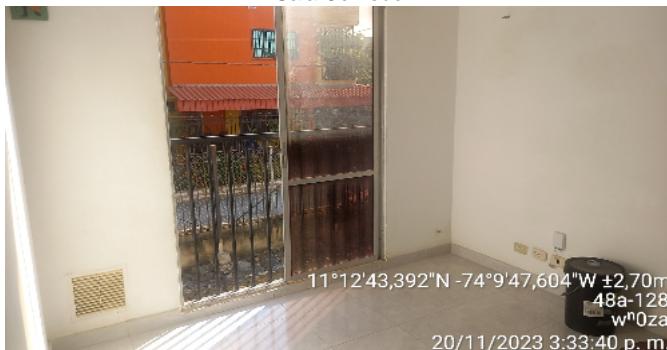
Nomenclatura del Conjunto



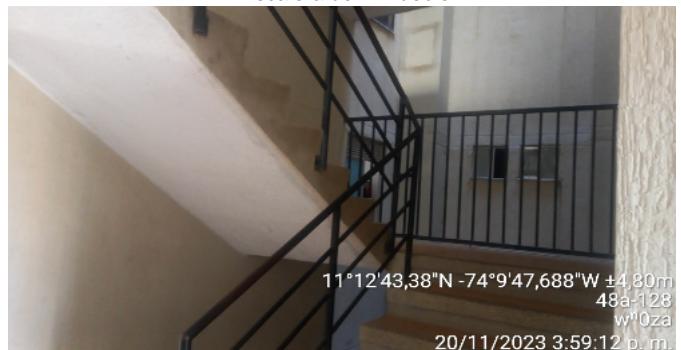
Puerta de entrada



Sala Comedor



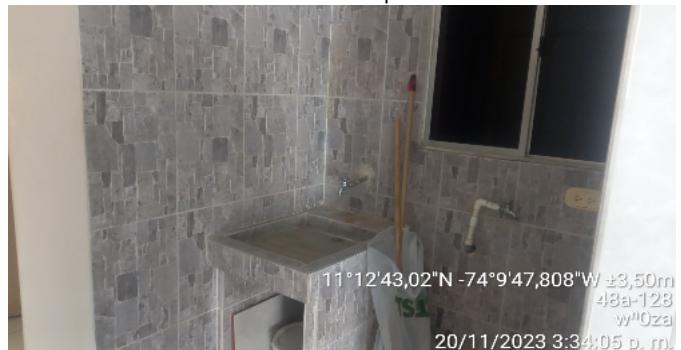
Escalera del inmueble



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Closest hab. Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Áreas o Documentos

SNR SISTEMA NACIONAL DE NOTARIADO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231108461485003595 Nro Matrícula: 080-126267
Pagina 1 TURNO: 2023-080-1-80911 Impreso el 8 de Noviembre de 2023 a las 09:22:31 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página
CIRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: MINCA
FECHA DE ESCRITURA: 10-09-2015 RADICACIÓN: 2015-080-4-7715 CON: ESCRITURA DE: 10-09-2015
CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABAÑA Y LINDEROS
APARTAMENTO 303 INTERIOR 39 TERCER PISO con área de CONSTRUIDA 45.34 M², ÁREA PRIVADA 42.19 M² coefficiente de propiedad 0.1164% cujos
derechos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1413, 20150811, NOTARIA SEGUNDA SANTA MARTA, Artículo 8 Paragrapho 1º de la Ley 1579 de
2012

ÁREA Y COEFICIENTE
ÁREA: METROS: METROS: CENTÍMETROS:
ÁREA PRIVADA: METROS: CENTÍMETROS: / ÁREA CONSTRUIDA METROS: CENTÍMETROS:
COEFICIENTE: %

ESTE CERTIFICADO ES UN DOCUMENTO DE NOTARIADO
QUE DEBE GUARDARSE EN EL LUGAR DE LA EXPEDICIÓN
Y NO DEBERÁ SER COPIADO NI DIFUNDIDO SIN LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA

Áreas o Documentos

SANTO MARTA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA
SECCIÓN TERRITORIAL DE HACIENDA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
ESTADO DE CUENTA RESUMIDO
Página 1 de 1

Número Predial: 011809020005000001000001414
Número Predial Anterior: 011809020005000001000001414
Propietario: ERIK JARO ACHEVERIBA *
Dirección: C 46 54 49 IN 39 AP 303 PARQUES D
Avance Actual: 28.665.000
Destino: HABITACIONAL
Matrícula Inmobiliaria: 080-126267

INFORMACIÓN RESUMIDA DE FACTURAS

Concepto	Valor Facturado	Saldo a Favor	Total Facturado
PREDIAL UNIFICADO	103.500	0	103.500
SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	444.000	0	444.000
INTERES DE MORA SOBRETASA	81.346	0	81.346
TOTALES	628.846	0	628.846

INFORMACIÓN RESUMIDA DE PAGO

Concepto	Valor Pagado	Desuento	Total Pagado
PREDIAL UNIFICADO	103.500	0	103.500
SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	444.000	0	444.000
INTERES DE MORA SOBRETASA	35.415	45.931	81.346
TOTALES	582.915	45.931	628.846

Áreas o Documentos

APARTAMENTO NÚMERO 303 INTERIOR 39.

GENERALIDADES: Tiene su acceso por zonas comunes del Proyecto "PARQUES DE BOLÍVAR - LOTE 2". Se halla localizado en el TERCER PISO del respectivo Interior, su altura libre (utilizable) es de dos punto treinta metros (2.30m) aproximadamente y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con las Áreas Generales, Dependencias y Linderos, que se describen a continuación: - ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: CUARENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (45.34M²); que incluyen el ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA de CUARENTA Y DOS PUNTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS (42.19M²) y el ÁREA DE MUROS ESTRUCTURALES, FACHADAS y DUCTOS COMUNALES de TRES PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (3.15M²). **DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Consta de salón-comedor, dos (2) alcobas (una como principal), un (1) baño, cocina

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 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-1082866900



PIN de Validación: a5420a23



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



Registro Abierto de Avaluadores
RAA
https://www.raa.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19244723.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA 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
06 Jul 2017

Regimen
Régimen Académico

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
20 Ene 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
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5420a23

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Ene 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
20 Ene 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
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5420a23



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



www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomerciales y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ene 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
20 Ene 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.

Fecha de inscripción
20 Ene 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.



PIN de Validación: a5420a23



Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CARRERA 3A 130 - 25
Teléfono: 57 3144113248
Correo Electrónico: gabjimg@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - La Corporación Universidad Piloto de Colombia.

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) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723.

El(la) señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a5420a23



PIN DE VALIDACIÓN

a5420a23

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal