



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-79221411

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE LUIS LOPEZ ORDUZ
NIT / C.C CLIENTE	79221411
DIRECCIÓN	LOTE 18 MZ 0 URB VILLA DEL RIO 1 ET
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	VILLA DEL RIO
CIUDAD	Aracataca
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
IDENTIFICACIÓN	72206919

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/11/2023
FECHA INFORME	23/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARMEN HELENA MIER			
NUM. ESCRITURA	503 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	única	FECHA 14/09/2023
CIUDAD ESCRITURA	Aracataca		DEPTO	Magdalena
CEDULA CATASTRAL	010101560018000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CASA			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	225-9784

#### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Aracataca, Magdalena, ubicado en el barrio villa del río, estrato 1 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, cocina, tres alcobas, la principal con baño interno, un baño social, patio y zona de labores. El inmueble cuenta con servicio de luz, gas y agua.

Nota: inmueble solo cuenta con medidor de energía y gas, no cuenta con medidor de agua.

#### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

#### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 98,060,388.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 64,180,524.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se verifica que hay servicio de agua en funcionamiento en el momento de la visita; se adjunta recibo de acueducto del predio, donde indica que el medidor eta en estado retirado.

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

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

#### 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

### 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	96	Frente	8
Forma	regular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	40%

Amenaza Riesgo Inundacion	SI- Pero tiene licencia resolucion 329 del 10 agosto de 2023.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO 027 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	96	AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA_licencia	M2	81	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	597.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96	AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	63	AREA PISO 1	M2	63
CERRAMIENTO O PROCHE	M2	18	CERRAMIENTO O PROCHE	M2	18

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano  
Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 18 MZ 0 URB VILLA DEL RIO 1 ET

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	1995

#### Comentarios de estructura

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

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

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	96	M2	\$352,939.00	34.55%	\$33,882,144.00
Area Construida	Construcción	63	M2	\$792,324.00	50.90%	\$49,916,412.00
Area Construida	Cerramiento	18	M2	\$792,324.00	14.54%	\$14,261,832.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$98,060,388.00</b>

Valor en letras  
Noventa y ocho millones sesenta mil trescientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$98,060,388.00</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

15

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

En la actualidad se observa una moderada actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción y/o remodelaciones-ampliaciones de viviendas unifamiliares.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Aracataca, Magdalena, ubicado en el barrio villa del río, estrato 1 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, cocina, tres alcobas, la principal con baño interno, un baño social, patio y zona de labores. El inmueble cuenta con servicio de luz, gas y agua.

Nota: inmueble solo cuenta con medidor de energía y gas, no cuenta con medidor de agua.

**Jurídica:** El inmueble fue adquirido mediante compraventa. Anotación No 07, fecha: 19/10/2023, del certificado de tradición. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje .

**Entorno:** Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 1, barrio villa del río.

**Estructura:** La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. **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:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, 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:** Se encuentra en buen 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ARACATACA MAGDALENA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3116923716	270	180	\$792,324	\$142,618,320
2	ARACATACA MAGDALENA	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3116923716	315	110	\$406,701	\$44,737,110
3	ARACATACA MAGDALENA	\$120,000,000	0.93	\$111,600,000	3004705513	98	120	\$630,375	\$75,645,000
<b>Del inmueble</b>					<b>96</b>	<b>81</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$94,881,680	\$351,414	1.0	1.0	1.00	\$351,414
2	\$107,262,890	\$340,517	1.0	1.0	1.00	\$340,517
3	\$35,955,000	\$366,888	1.0	1.0	1.00	\$366,888
				PROMEDIO	\$352,939.50	
				DESV. STANDAR	\$13,251.38	
				COEF. VARIACION	3.75%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$352,939.00	AREA	96	TOTAL	\$33,882,144.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$792,324.00	AREA	81	TOTAL	\$64,178,244.00
VALOR TOTAL		\$98,060,388.00				

**Observaciones:**

Nota 1: De los datos de mercado encontrados se observa una vez depurados las semejanzas en el valor integral recae principal en la similitud de los inmuebles debido a encontrarse en el mismo sector. Nota 2: El area de construccion que se determino en campo es de 63 m2 sin embargo en la licencia de construccion aportada es de 81 m2.

**Enlaces:**

1.-EN CAMPO

2.-EN CAMPO

3.-EN CAMPO

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**

LOTE 18 MZ 0 URB VILLA DEL RIO 1 ET | VILLA DEL RIO |  
Aracataca | Magdalena

## **COORDENADAS (DD)**

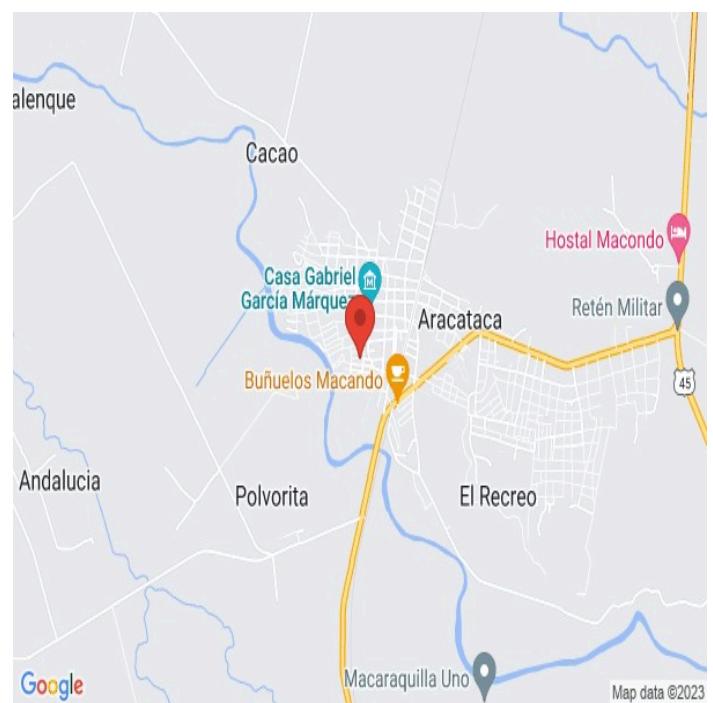
**Latitud:** 10.590009

**Longitud:** -74.193532

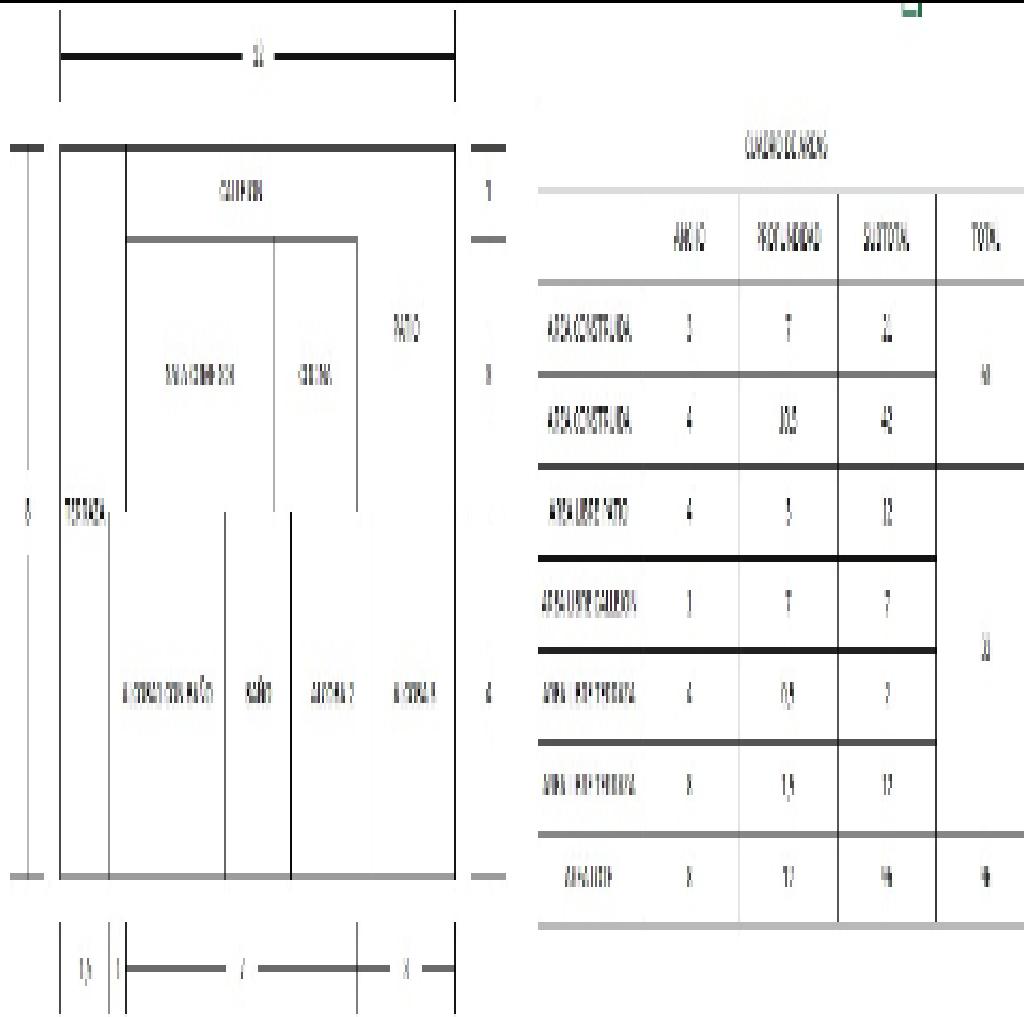
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:**

**Longitud:**



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



# .OTROS ANEXOS.

## LICENCIA Y DIRECCION

**CALLE EN MEDIO - LOTE 23 MZ R**

**NORTE**

**LOTE 17 DE LA MISMA MANZANA**

**LOTE 11 DE LA MISMA MANZANA**

**CUADRO DE AREAS**

AREA TOTAL = 96,00 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION = 81,00 M <sup>2</sup>
AREA LIBRE = 15,00 M <sup>2</sup>

**DIRECCION**

CALLE 38 No. 6 - 33 (MZ O LOTE 18)
CODIGO CATASTRAL
O101000001560018000000000

**CONTENIDO**

**ESQUEMA GENERAL DEL PREDIO**

Prop: ANDREA PAOLA MIER	Ubicación: URB. VILLA DEL RIO I ETAPA		
jul-23	Escala en medida	P 1/1	Vo. Bo. Arq. EFRAIN MOSQUERA GONGORA <i>[Signature]</i>

REPUBLICA DE COLOMBIA - DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA - MUNICIPIO DE ANGOSTURA

# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



# FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



# FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



# FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Áreas o Documentos

**SNR** SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE NOTARIADO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE FUNDACIÓN  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 225-9784

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 11:46:05 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

CÍRCULO REGISTRAL: 225 FUNDACIÓN DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: ARACATACA VEREDA: ARACATACA  
FECHA APERTURA: 25/05/1985 RADICACIÓN: 626 CON ESCRITURA DE 18/05/1985  
NUPRE: SIN INFORMACIÓN COD CATASTRAL: 470530191090001560018000000000  
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:  
UN LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE 96 M2 JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA. VÉR. LINDEROS EN LA  
ESCRITURA #376 DEL 16/05/85 DE LA NOTARIA U. DE PIVIJA SEGÚN DECRETO 1711 DE 1984—REGISTRO 30 11.63  
ESCRITURA #318  
LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:  
AREA Y COEFICIENTE  
AREA:  
AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:  
COEFICIENTE:  
COMPLEMENTACIÓN:

SUPERINTENDENCIA

# FOTOS General

## Áreas o Documentos

LIP NO. 2703 Z

**PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL**

EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS

CERTIFICA QUE:

El señor (a) GLADYS ELENA ESCORCIA BUSTAMANTE - C 39067470 se encuentra a paz y salvo con el Municipio de Aracataca del Departamento de Magdalena por concepto del impuesto predial unificado hasta el 31 de diciembre del 2023.

NO se cobra impuesto de valorización tanto en el área urbana como en el área rural.

Número del predio	01-01-0156-0018-000 NPN/ 01-01-00-00-4156-0018-0-00-0000
Dirección del predio	MZ D LO 18
Destino	HABITACIONAL
Área de terreno	96 Mts
Área construida	0 Mts
Avaluó	\$ 597.000

Se expide en el municipio de Aracataca - Magdalena a los VEINTE (20) días del mes Noviembre de 2023

## Áreas o Documentos

Un lote de terreno ubicado en la urbanización "VILLA DEL RÍO" del municipio de Aracataca, Departamento del Magdalena, distinguido como lote número dieciocho (18), de la manzana "O" constante de: NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (96.00Mts.2), delimitado dentro de los siguientes linderos: **NORTE**: Calle en medio con lote No.23 de la manzana R de la Segunda Etapa de la misma Urbanización; **SUR**: Con lote No 11 de la misma manzana; **ESTE**: Con lote No. 1 de la misma manzana y **OESTE**: Con lote No. 17 de la misma manzana.-----  
Este bien inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 225-9784 y con la referencia catastral número 01-01-0156-0018-000 NPN/. -----  
**SEGUNDO**: Que sobre el lote anteriormente mencionado y realizada la inspección ocular por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico de la Alcaldía de Aracataca, al predio ubicado en la manzana "O" lote dieciocho (18) del municipio de Aracataca, Departamento del Magdalena, se comprobó que existe una edificación de un piso destinada para una vivienda unifamiliar, construida en material de bloque cemento pañetado y pintado, repartida en tres (3) alcobas, baño interno, sala, comedor, cocina, patio, área - de labores, terraza, pisos en cerámica,

# 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 sufren 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-79221411**



PIN de Validación: ac160a79



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Avaluadores ANA  
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) 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: ac160a79

## 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: ac160a79

## 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 Semicomercio y Animales

### Alcance

- Semicomercio, 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: ac160a79

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: ac160a79



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

ac160a79

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



aguas de  
aracataca  
RESPONSABLE DE IVA  
Nit: 900862450-4



Calle 7 No. 2-12 - Barrio Cataquita  
Tel: 316 446 3184

Factura de Venta No.

969174

Matricula

181394

Código

118120800

Fecha Límite de Pago Valor a Pagar

\*\* INMEDIATO \*\* 223.470

Nombre: ANDREA DE MIER  
Dirección: CL 3B # 6-33  
Barrio: VILLA DEL RIO I ETAPA

Zona:

18

Uso:  
Residencial  
Estrato: 1

SUSPENSIÓN A PARTIR DEL: 2023-10-09

0

Meses V. 4

Período de Consumo

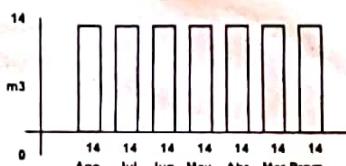
DESDE 2023 08 HASTA 2023 09 DIAS 29 FECHA EMISIÓN 2023-09-23

Ult. Fecha Pago 2023-05-18

Periodo de Cobro SEP-2023

Valor Pago 41.500

Consumo últimos 6 Meses



LECTURA ANTERIOR 0 LECTURA ACTUAL 0  
CONSUMO 14 PROMEDIO 14  
No. MEDIDOR C15RA046106 ESTADO Medidor Retirado

ACUEDUCTO

Descripción Consumo Mts VR REFER VR APPLICADO VR TOTAL VR SUBS/APOR VR A PAGAR

CARGO FIJO	5.134	3.081	5.134	-2.054	3.081	
BÁSICO	14	3.148	1.889	44.070	-17.628	26.442
COMPLEMENTARIO						
SUNTUARIO						

TOTAL CONSUMO 49.204 -19.682 29.523

SUBSIDIO APORTEN	-0,40	VALOR INTERESES	630
TASA DE USO	0		

TOTAL ACUEDUCTO 30.153

Señor Usuario:

Le informamos que los gestores comerciales, contratistas y personal operativo no están autorizados para recibir recaudo de facturas. Usted podrá realizar sus pagos en la oficina y en los puntos de recaudo autorizados.

ALCANTARILLADO

Descripción Consumo Mts VR REFER VR APPLICADO VR TOTAL VR SUBS/APOR VR A PAGAR

CARGO FIJO	6.889	4.133	6.889	-2.756	4.133	
BÁSICO	14	1.461	876	20.450	-8.180	12.270
COMPLEMENTARIO						
SUNTUARIO						

TOTAL VERTIDERO 27.339 -10.036 18.404

SUBSIDIO APORTEN	-0,40	VALOR INTERESES	360
TASA RETRIBUTIVA	0		

TOTAL ALCANTARILLADO 16.754

TOTAL A PAGAR SERVICIOS  
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

46.907

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	AÑO/MES	No. CUOTA	SALDO POR PAGAR	VALOR MES
Cartera	CARTERA ANTERIOR A 202309				176.600,00
Acueducto	Ajuste a la decena	2023 09			3,18

FICHA CATASTRAL

TOTAL OTROS COBROS 3

TOTAL A PAGAR

223.470

El no pago oportuno de la factura dará lugar a la suspensión del servicio a partir de la fecha indicada en esta. Con la decisión de suspender el servicio por mora, procede el recurso de reposición ante la empresa y en su defecto al de apelación ante la SSPD dentro de los cinco (5) días siguientes al recibido de esta factura.

Esta Factura presta moratorio ejecutivo (Art 130 Ley 142 de 1994) Vigilada SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Si tiene inmueble DESHABITADO, cada tres (3) meses debes

Freddy Giraldo Lozano  
Freddy Giraldo Lozano  
Representante Legal

Informa cualquier cambio en las características, identificación o uso del servicio en el inmueble (Art. 3 Dec 302/2000)

AGUAS DE ARACATACA S.A.S E.S.P (Art. 37 Res. CRA 351/2005)

No. FACTURAS VENCIDAS	TOTAL A PAGAR
4	223.470

4157709998891463802000181394390000002234709620231008  
FAVOR NO RECORTAR BARRAS NI QUITAR SOBRE EL CÓDIGO DE BARRAS

Matrícula	181394
Período	SEP-2023
Nombres	
ANDREA DE MIER	
Dirección	
CL 3B # 6-33	
Factura	

FECHA PAGO OPORTUNO	PAÍS MES
2023 - 10 - 08	46.910

4157709998891463802000181394390000000469109820231008  
FAVOR NO RECORTAR BARRAS NI QUITAR SOBRE EL CÓDIGO DE BARRAS

AGUAS DE ARACATACA SAS ESP INFORMA A LOS SUSCRIPTORES Y USUARIOS DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO, QUE LAS TARIFAS QUE SE APLICARAN A PARTIR DE SEPTIEMBRE DE 2023 SON LAS SIGUIENTES, LO ANTERIOR EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 125 DE LA LEY 142 DE 1994.

### ARACATACA

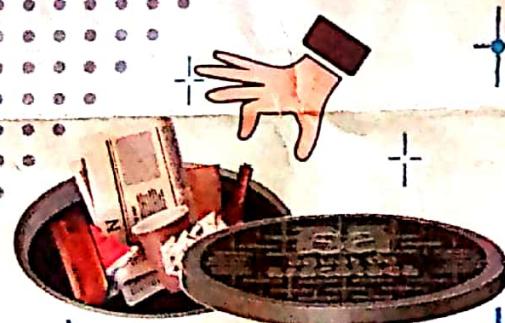
USO/ESTRATO	ACUEDUCTO		ALCANTARILLADO	
	C. Fijo	C. Consumo	C. Fijo	C. Vertimiento
Estrato 1	3.080,60	1.888,71	4.133,45	876,44
Estrato 2	3.850,75	2.360,89	5.166,81	1.095,55
Estrato 3	5.134,33	3.147,85	6.889,08	1.460,74
Estrato 4	5.134,33	3.147,85	6.889,08	1.460,74
Estrato 5	7.701,50	4.721,78	10.333,62	2.191,11
Comercial	7.701,50	4.721,78	10.333,62	2.191,11
Industrial	6.674,63	4.092,21	8.955,80	1.898,96
Oficial	5.134,33	3.147,85	6.889,08	1.460,74

\* Los factores de subsidios y contribuciones aplicados se ajustan a lo establecido en el Acuerdo No. 003 de febrero de 2020 sancionado por el respectivo Concejo Municipal.

### AVISO IMPORTANTE

Se informa que los valores de los procedimientos de Suspensión, Reinstalación, Corte y Reconexión del servicio de acueducto se ajustan al SMMLV establecido para el año 2023, según lo indica la Resolución CRA 424 de 2007.

CONCEPTO	VALOR	IVA	TOTAL
Suspensión	16.240,00	3.085,60	19.325,60
Reinstalación	13.920,00		13.920,00
Corte	27.840,00	5.289,60	33.129,60
Reconexión	25.520,00		25.520,00



Señor Usuario Recuerde:  
**NO ARROJAR**  
OBJETOS SOLIDOS POR LOS **MANJOLES**

Los residuos sólidos deben ser desechados de manera correcta en su respectiva caneca, para que sean recolectados y transportados para su correcta disposición final.



DIM-NEX

**sa**  
aguas de  
aracataca

SuperGIROS®

Aceptamos pagos  
con todas las tarjetas  
crédito o débito  
VISA MASTERCARD

LLEVAMOS  
a casa



### CENTRO DE OPERACIONES

Comunícate con nuestro centro de operaciones para reportar fugas, manjoles rebosados, fallas en el servicio y conexiones fraudulentas.  
[www.aguasdearacataca.com](http://www.aguasdearacataca.com)

### LINEAS DE ATENCIÓN

316 3266114