



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110491993**

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>		<b>ANTECEDENTES</b>	
CLIENTE	WILSON GUZMAN GALLO	FECHA VISITA	21/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	1110491993	FECHA INFORME	29/11/2023
DIRECCIÓN	EDIFICIO MULTIFAMILIAR DINASTIA RPH UBICADO BARR COUNTRY K 57E 24 41 MZ N L 7 AP 2A	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	ESTRATO 3	REMODELADO	
CIUDAD	EL COUNTRY	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cartagena de Indias	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Bolívar	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	<b>Modelo 8-14</b>		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA		
	72206919		

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	ADELINA DE LA CONCEPCION CAMARGO PUELLO			
NUM. ESCRITURA	1383 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar
CEDULA CATASTRAL	010311850019903			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR DINASTIA RPH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	S/I			

M. INMOB.	Nº
060-226889	APARTAMENTO 2A

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena, Bolívar, ubicado en el barrio el country, estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: balcón, sala, comedor, cocina, zona de labores, dos alcobas, la principal con baño interno, un baño social. Cuenta con medidor de luz, gas y 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.
Carpintería	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 162,937,350****VALOR ASEGUARABLE \$ COP 162,937,350****CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

**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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

<b>INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.</b>	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND / PH: 10 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:****horizontal:** Escritura 3170 DEL 30/07/2007 NOT. TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT - Decreto 0977 de 2001**CONSTRUCCIÓN**

<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	59		AREA	M2	59	
						PESOS	\$120.877.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORIZADAS</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	59	

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

EDIFICIO MULTIFAMILIAR DINASTIA RPH UBICADO BARR COUNTRY K 57E 24 41 MZ N L 7 AP 2A | EL COUNTRY | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3170, fecha: 30/07/2007, Notaría: TERCERA y ciudad: cartagena.

**SECTOR**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Tiene / No tiene</b>	<b>Estado de conserv.</b>
Demanda / interés	Media		
<b>Nivel de equipamiento</b>			
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	
<b>Distancias aprox.</b>			
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
<b>Sector</b>			
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...**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	N/A
<b>Avance(En construcción)</b>	N/A
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	5
<b>Nº de Sótanos</b>	0
<b>Vida Util</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	84
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Solo construcción

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	3-6 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	2007

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

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 2A	59	M2	\$2,761,650.00	100.00%	\$162,937,350.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$162,937,350</b>

### Valor en letras

Ciento sesenta y dos millones novecientos treinta y siete mil trescientos cincuenta  
Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$162,937,350**

## **SALVEDADES**

**General:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena, Bolívar, ubicado en el barrio el country, estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: balcón, sala, comedor, cocina, zona de labores, dos alcobas, la principal con baño interno, un baño social. Cuenta con medidor de luz, gas y agua.

**Jurídica:** El inmueble fue adquirido mediante compraventa No 11, fecha:17/05/2023, 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.

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

**Entorno:** Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 3, barrio el country.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3170, Fecha escritura: 30/07/2007, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: cartagena, Administración: 0, Total unidades: 1UND / PH: 10 UNDS, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Teléfono: Nro. Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Nro. Nro. Ascensores: 0

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

**Acabados:** Se encuentra en buen estado de conservación.

## **EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

**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 **Lev 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BARRIO EL COUNTRY	1	\$270,000,000	0.97	\$261,900,000	0	\$	0	\$	\$2,672,448.98	317 4233423
2	BARRIO EL COUNTRY	1	\$220,000,000	0.93	\$204,600,000	0	\$	0	\$	\$2,841,666.67	317 6220471
3	BARRIO COUNTRY	1	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	0	\$	\$2,770,833.33	317 6220471
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>	.	.	.	<b>0</b>	.	<b>0</b>	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,672,448.98
2	15		72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,841,666.67
3	18		72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,770,833.33
	<b>16 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,761,649.66</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$84,981.83</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.08%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,846,631.49	<b>TOTAL</b>	\$167,951,257.93
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,676,667.83	<b>TOTAL</b>	\$157,923,401.95
<b>VALOR TOTAL</b>		\$162,937,350.00		

## Observaciones:

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.

## Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cartagena-de-indias-los-calamares-3-habitaciones-2-banos/411-M3858919>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cartagena-de-indias-country-3-habitaciones-2-banos/11295-M3972947>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cartagena-de-indias-el-country-3-habitaciones-2-banos/3967-M3666222>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

EDIFICIO MULTIFAMILIAR DINASTIA RPH UBICADO BARR COUNTRY K 57E 24 41 MZ N L 7 AP 2A | EL COUNTRY | Cartagena de Indias | Bolívar

### COORDENADAS (DD)

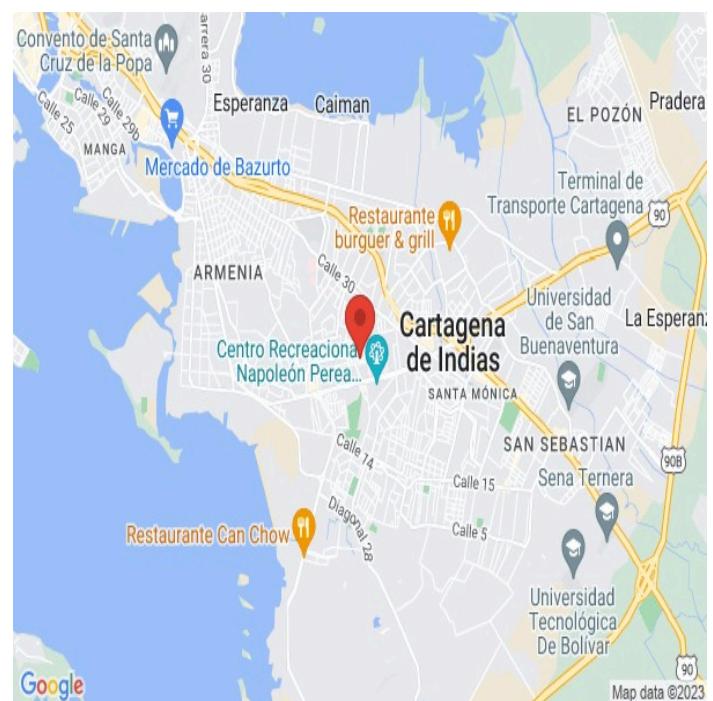
Latitud: 10.391653135998494

Longitud: -75.49694961471737

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 29.9502''

Longitud: 75° 29' 49.0194''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



## FOTOS General



## 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 evaluador 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-1110491993



PIN de Validación: ac160a79



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores

<http://www.ana.org.co>

Calle 99 No 7A - 31 Of 302

Bogotá D.C - Colombia

Línea gratuita: 01800 000 0000 A.M.

Fx Bogotá: 558 97 46

A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**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 inscrit(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72206919.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA se encuentra Activado 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

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

ANALOGICO ALTA CALIDAD  
<http://www.ana.org.co>  
 Calle 99 Ma 7A - 31 Ds 300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Línea gratuita 01800 000 0000 A.M.  
 En Bogotá: 555 97 46  
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**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 radio comunicación. 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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020

Régimen  
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

Régimen  
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 Raiz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO  
Dirección: CALLE 90 NO 42C - 11 APTO 401 RIVALDOS  
Teléfono: 3206586803  
Correo Electrónico: jairoescoria@palencia@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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

ac160a79

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la legislación 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



Bogotá, 15 diciembre de 2023

Señores  
**CAJA HONOR**  
**Barranquilla**

- Ref: **RAA ADJUNTO EN LOS INFORMES VALUATORIOS \_LOS ROSALES.**

**CASO: LRCAJA-1110491993**

**PREDIO:** EDIFICIO MULTIFAMILIAR DINASTIA RPH UBICADO BARR COUNTRY K 57E 24 41 MZ N L 7 AP 2A

**MATRICULA:** **060-226889**

**SOLICITANTE:** WILSON GUZMAN GALLO

**EMAIL:** wilsonguzmangallo@gmail.com

**CELULAR:** 3015760913

#### Hechos:

- El solicitante manifiesta que le fue devuelto el informe de avalúo, debido a la fecha de vigencia del RAA, del perito.

#### Respuesta:

- La fecha del informe es el día 29 de noviembre 2023 como se indica en la primera hoja del informe de avalúo, ANTECEDENTES, fecha de informe, tal cual muestro en la siguiente imagen:

			
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.			
INFORME DE AVALÚO LRCAJA-1110491993			
RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN	WILSON GUZMAN GALLO 1110491993 EDIFICIO MULTIFAMILIAR DINASTIA RPH UBICADO BARR COUNTRY K 57E 24 41 MZ N L 7 AP 2A	FECHA VISITA 29/11/2023	FECHA INFORME 29/11/2023
SECTOR BARRIO COUNTRY	Urbano	ESTRATO 3	Caja Promotora de Vivienda
DEPARTAMENTO	EL COUNTRY	Ocupante	Militar y de Policía
PROPOSITO	Cartagena de Indias	TIPO DE INMUEBLE	16 años
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Propietario
TIPO AVALÚO	valor comercial		Apartamento
VALUADOR	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA		Vivienda
IDENTIFICACIÓN	72206919		
ASPECTOS JURIDICOS			
PROPIETARIO	ADELINA DE LA CONCEPCION CAMARGO PUELLO		
NOMBRE	1383 Escrituración NOTARIA	2	FECHA
ESCRITURA	Protocolo		12/05/2023
CIUDAD	Cartagena de Indias	DEPTO	Bolívar
ESCRITURA			
DIRECCION	010311850019903		
CATASTRAL			
M. INMOB.	N°		
060-226889	APARTAMENTO 2A		

#### Los Rosales

- Avalúos
- Constructora
- Interventoría

Oficina: Calle 151 # 18<sup>a</sup>-34 Of. 505, Edificio San Telmo, Bogotá

Web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com)

PBX: 6019159007

Bogotá - Colombia.

Miembros de

La Lonja  
De Bogotá





- El certificado de RAA emitido por la ERA llamada ANA, página 15 del informe de avalúo, registra que el RAA, se expide el día 1 de noviembre de 2023, y tiene vigencia de 30 días, calendarios, ósea que para la fecha del informe que es el 29 de noviembre de 2023, es vigente y válido.



PIN de Validación: ac160a79



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



<http://www.ana.org.co>

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.



- No es posible, entregar un nuevo RAA, porque no correspondería a la fecha del informe, además que no es posible por tema de tratamiento de datos, ya que el RAA, podrá ser utilizado, solo para los informes del perito que corresponde, y el periodo que corresponda.

## CONCLUSION:

El RAA aportado en el informe valuatorio de referencia, es correcto, en su periodo de tiempo, y no es procedente realizar un cambio.

**SOLICITUD A SEDE DE CAJAHONOR:** Si aun a la presente carta, necesitan realizar algún tipo de solicitud a LOS ROSALES, lo pueden hacer al email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com) o al celular: 3046401610.

También por favor comunicarse, con sede Bogotá, la Doctora Sonia Janeth García Avila, quien es la persona coordinadora de punto de atención al cliente, con la cual pueden solicitar aclaraciones sobre el tema.



**CÉSAR ALFONSO JIMÉNEZ QUINTERO**

Gerente

**PBX: 60189159007 Ext.: 100**

**CEL.: 3046401610**

Página 2 de 2

**Los Rosales**

- Avalúos
- Constructora
- Interventoría

**Oficina:** Calle 151 # 18<sup>a</sup>-34 Of. 505, Edificio San Telmo, Bogotá

**Web:** [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com)

**PBX:** 6019159007

Bogotá – Colombia.

Miembros de

La Lonja

De Bogotá

