



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1117503304_V2

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|-----------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE | HECTOR ALONSO GUTIERREZ FERNANDEZ | FECHA VISITA | 11/11/2023 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1117503304 | FECHA INFORME | 24/11/2023 |
| DIRECCIÓN | CALLE 17 9A-45 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 30 años |
| BARRIO | LOMA FRESCA | REMODELADO | |
| CIUDAD | Fundación | OCCUPANTE | Arrendatario |
| DEPARTAMENTO | Magdalena | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA | | |
| IDENTIFICACIÓN | 72206919 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO | NERSI JUDIT RODRIGUEZ FONSECA | | | |
|------------------------------|-------------------------------|-------------|-------|------------------|
| NUM. ESCRITURA | 425 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | única | FECHA 15/09/2023 |
| CIUDAD ESCRITURA | Fundación | | DEPTO | Magdalena |
| CEDULA CATASTRAL | 01-03-030-0030-000-01-01 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No disponible | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CASA | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------|----------|
| CASA | 225-8157 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Fundación, Magdalena, ubicado en el barrio loma fresca, estrato 2 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, estudio, cocina, tres alcobas, un baño social, patio y zona de labores. Cuenta con servicio de luz, gas y agua, solo cuenta con medidor de gas y energía instalado.

Nota: Luego de realizar la visita técnica de campo se pudo verificar que el inmueble objeto avaluo no cuenta con medidor de agua , sin embargo el cliente presentó el respectivo recibo de agua, el recibo registra sin medidor.

Se pudo observar y constatar que en la cuadra y el sector donde está ubicado el inmueble de avalúo ningún predio cuenta con medidor de agua, lo que al parecer es una condición del municipio.

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 132,917,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 54,894,721.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 24/11/2023, se realiza nueva visita el día 23/11/2023, para verificación de la nomenclatura, y selfie, se adjunta fotos. También se adjunta recibo de acueducto, en el cual indica que es sin medidor, pero cuenta con servicio; esto según a la guía de operación modelo 8-14, artículo 6.2 criterios generales guion 3.

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

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 | 250 | Frente | 10 |
| Forma | regular | Fondo | 25 |
| Topografía | Plana | Rel. Fte./Fdo. | 55% |

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

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Decreto / Acuerdo | PBOT ACUERDO No. MARZO DEL 2000. |
| Antejardín | N/A |
| Uso principal | Residencial |
| Altura permitida pisos | N/A |
| Aislamiento posterior | 3 |
| Índice de ocupación | N/A |
| Índice de construcción: | N/A |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 250 | AREA DE TERRENO | M2 | 250 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 122 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 80 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 6.033.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 250 | AREA DE TERRENO | M2 | 250 |
| AREA PISO 1 | M2 | 122 | AREA PISO 1 | M2 | 122 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

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

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

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 | Mampostería Confinada |
| Avance(En construcción) | N/A |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de pisos | 1 |
| Nº de sótanos | |
| Vida útil | 100 |
| Vida remanente | 70 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CALLE 17 9A-45 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| 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 | 1993 |

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: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--|------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | Terreno | 250 | M2 | \$312,068.00 | 58.70% | \$78,017,000.00 |
| Area Construida | Construcción | 122 | M2 | \$450,000.00 | 41.30% | \$54,900,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$132,917,000.00 |
| Valor en letras | Ciento treinta y dos millones novecientos diecisiete mil Pesos Colombianos | | | | | |

TOTAL COMERCIAL \$132,917,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

19

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 Fundación, Magdalena, ubicado en el barrio loma fresca, estrato 2 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, estudio, cocina, tres alcobas, un baño social, patio y zona de labores. Cuenta con servicio de luz, gas y agua, solo cuenta con medidor de gas y energía instalado.

Nota: Luego de realizar la visita técnica de campo se pudo verificar que el inmueble objeto avaluo no cuenta con medidor de agua , sin embargo el cliente presentó el respectivo recibo de agua, el recibo registra sin medidor.

Se pudo observar y constatar que en la cuadra y el sector donde está ubicado el inmueble de avalúo ningun predio cuenta con medidor de agua, lo que al parecer es una condición del municipio.

Jurídica: 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 un nivel, estrato 2, barrio, loma fresca.

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: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-----------|---------------|------|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | FUNDACION | \$209,565,979 | 0.93 | \$194,896,360 | 3203509888 | 365 | 135 | \$608,563 | \$82,156,005 |
| 2 | FUNDACION | \$160,000,000 | 0.97 | \$155,200,000 | 3042042380 | 350 | 120 | \$406,701 | \$48,804,120 |
| 3 | FUNDACION | \$150,000,000 | 0.93 | \$139,500,000 | 3016907130 | 271 | 100 | \$518,752 | \$51,875,200 |
| 4 | | \$100,000 | 0.95 | \$95,000 | | 10 | | \$ | \$0 |
| Del inmueble | | | | | 250 | 122 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$112,740,355 | \$308,878 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$308,878 |
| 2 | \$106,395,880 | \$303,988 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$303,988 |
| 3 | \$87,624,800 | \$323,339 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$323,339 |
| 4 | \$95,000 | \$9,500 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$9,500 |
| | | | | PROMEDIO | \$236,426.17 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$151,507.03 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 64.08% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|-----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$312,068.00 | AREA | 250 | TOTAL | \$78,017,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$450,000.00 | AREA | 122 | TOTAL | \$54,900,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$132,917,000.00 | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

- 1.- https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-fundacion-magdalena_CAV190945.php?utm_source=Lful-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium
 2t_pvrid=19b0862d-1bb3-47bc-a884-498f43214e48&req_sgmt=REVTS1RPUDtRU87U0VSUDs%3D
- 2.- https://co.easyyavisi.com/hermosa-y-amplia-casa-en-fundacion-magdalena-271m2-fundacion-P8a9e8944d60f2c55f8c86f6cabfa3fb17utm_source=lfc-immobili-co&road=2&start=20231116170306

MERCADO

MERCADO

MERCADO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 17 9A-45 | LOMA FRESCA | Fundación | Magdalena

COORDENADAS (DD)

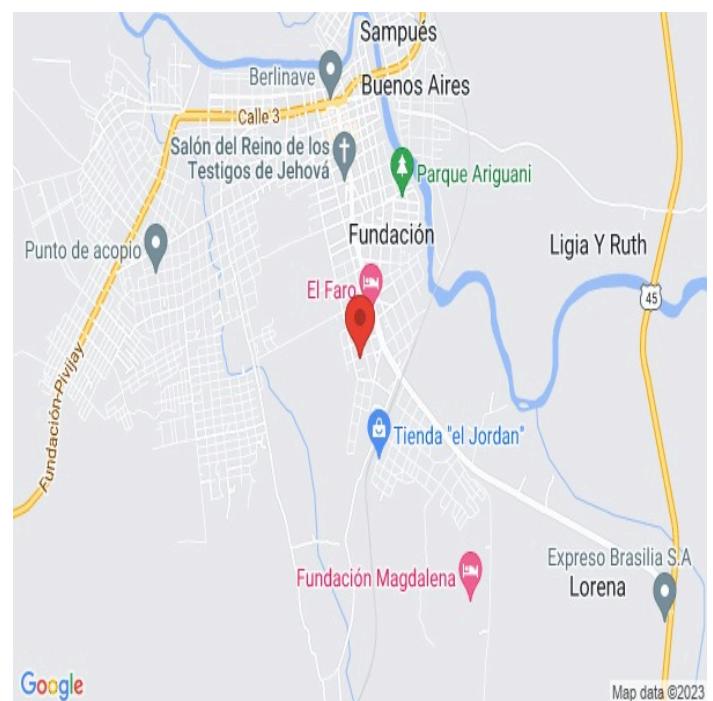
Latitud: 10.511097034809703

Longitud: -74.18431962359145

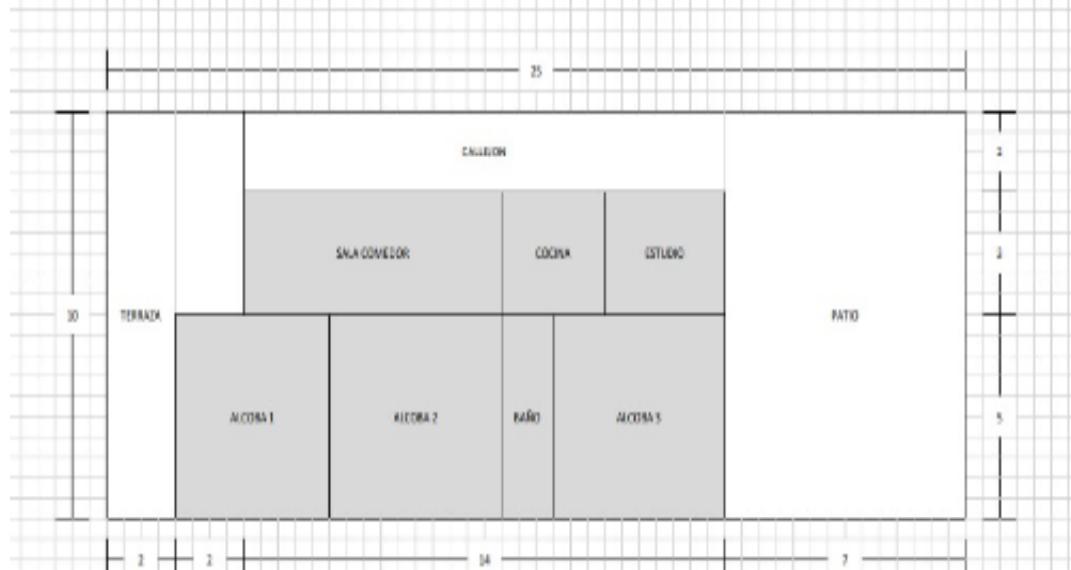
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 30' 39.9486''

Longitud: 74° 11' 3.5514''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



| ESTIMACIONES DE ÁREAS | | | | |
|-----------------------|-------|-------------|----------|-------|
| | ANCHO | PROFUNDIDAD | SUBTOTAL | TOTAL |
| ÁREA CONTRUIDA | 5 | 3 | 15 | |
| ÁREA CONSTRUIDA | 8 | 18 | 144 | 159 |
| ÁREA PINTADA | 10 | 3 | 30 | |
| ÁREA PINTADA | 2 | 18 | 36 | 36 |
| ÁREA PINTADA | 5 | 3 | 15 | |
| ÁREA PINTADA | 10 | 3 | 30 | 30 |
| ÁREAS | 10 | 25 | 250 | 250 |

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia

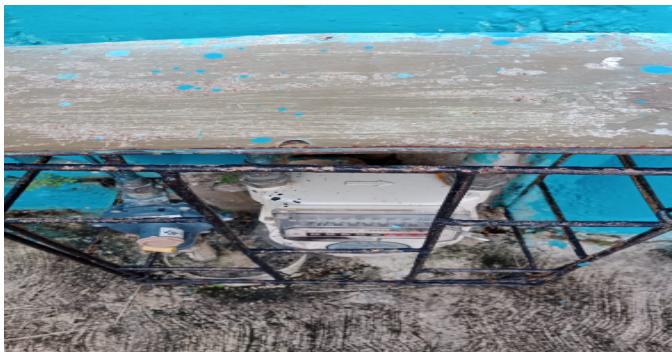


FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

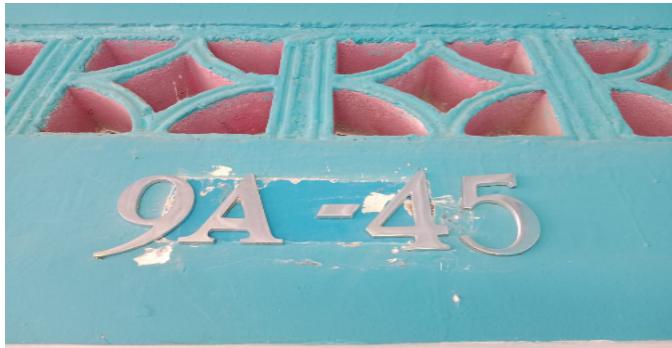


Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Estudio



Cocina



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Terraza Inmueble



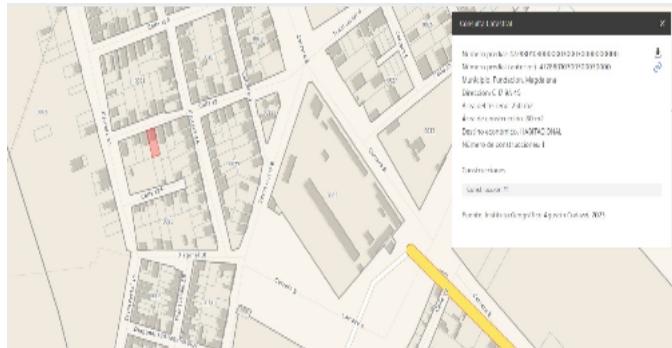
Áreas o Documentos

en la calle diecisiete (Cl.17) número nueve "A" - cuarenta y cinco (No.4A-45), actual nomenclatura urbana del Municipio de Fundación, Departamento de Magdalena; inmueble constante de un área de extensión superficial de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (250.00m²), comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: NORTE: Mide por este lado DIEZ METROS (10.00mts), calle diecisiete (Cl.17) en medio, con predio de HERMÓGENES MARTÍNEZ; SUR: Mide por este lado DIEZ METROS (10.00mts), con predio de ANDRÉS LEMUS; ESTE: Mide por este lado VEINTICINCO METROS (25.00mts), con predio de EMILIANO SARMIENTO; y OESTE: Mide por este lado VEINTICINCO METROS (25.00mts.), con predio de ROSA BLANCO. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 225-8157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fundación (Magdalena) y con cédula catastral número 010300000003000000000000000001001. Este inmueble lo adquirió la causante por compraventa efectuada a los señores SANTIAGO EMILIO CAMPBELL, BERNARDO LOPEZ SILVA Y FLORA LÓPEZ SILVA, mediante escritura pública número DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (256) de fecha siete (7) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993) otorgada en la Notaría Única del Circulo de Fundación (Magdalena), debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Fundación (Magdalena) bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 225-8157. Vale esta Partida: DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10,000,000.00) MONEDA CORRIENTE. Suma total del activo: **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10,000,000.00) MONEDA CORRIENTE.**

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

Consulta catastral



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1117503304_V2



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 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) 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 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: 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



Calle 10 # 8-14 – Barrio Centro
Cel 3163266114
Fundacion, Magdalena

Nit: 900900841-4

FUNDACION

Factura de Venta No.

46046675

Matrícula

652301

Código

31017100

Fecha Límite de Pago Valor a Pagar

** INMEDIATO ** 75.980

Nombre: FONSECA ISABEL
Dirección: CL 17 # 9A-49
Barrio: LOMA FRESCA

Zona:

1

Uso: Residencial

Estrato:

2

Ciclo:

0

SUSPENSIÓN A PARTIR DEL:

2023-11-06

Meses V. 4

Período de Consumo
DESDE 2023 09 21 HASTA 2023 10 21 DIAS 30 FECHA EMISIÓN 2023-10-24

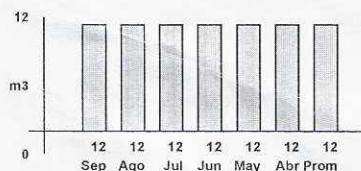
Ult. Fecha Pago 2023-10-18

Período de Cobro

Valor Pago 76.040

OCT-2023

Consumo últimos 6 Meses



LECTURA ANTERIOR 0 LECTURA ACTUAL 0
CONSUMO 12 PROMÉDIO 12
No. MEDIDOR ESTADO Sin Medidor

ACUEDUCTO

| Descripción | Consumo | Mts VR. REFER. | VR. APlicado | VR. TOTAL | VR. SUBS/APOR. | VR. A PAGAR |
|------------------|---------|----------------|--------------|-----------|-----------------|-------------|
| CARGO FIJO | | 7.692 | 6.538 | 7.692 | -1.154 | 6.538 |
| BÁSICO | 12 | 3.437 | 2.921 | 41.244 | -6.187 | 35.058 |
| COMPLEMENTARIO | | | | | | |
| SUNTUARIO | | | | | | |
| TOTAL CONSUMO | | | | 48.936 | -7.340 | 41.596 |
| SUBSIDIO APORTE% | -0,15 | | | | VALOR INTERESES | 292 |
| TASA DE USO | 0 | | | | | |
| TOTAL ACUEDUCTO | | | | 41.888 | | |

Señor Usuario:

Te informamos que se aproxima el fenómeno del Niño, lo que implica sequías en nuestra región. Por tanto, te recomendamos que suspendas el riego de jardines y tomes medidas para el ahorro del agua.

ALCANTARILLADO

| Descripción | Consumo | Mts VR. REFER. | VR. APlicado | VR. TOTAL | VR. SUBS/APOR. | VR. A PAGAR |
|--|---------|----------------|--------------|-----------|-----------------|-------------|
| CARGO FIJO | | 4.288 | 3.645 | 4.288 | -643 | 3.645 |
| BÁSICO | 12 | 2.951 | 2.508 | 35.414 | -5.312 | 30.102 |
| COMPLEMENTARIO | | | | | | |
| SUNTUARIO | | | | | | |
| TOTAL VERTIMIENTO | | | | 39.701 | -5.955 | 33.746 |
| SUBSIDIO APORTE% | -0,15 | | | | VALOR INTERESES | 342 |
| TASA RETRIBUTIVA | 0 | | | | | |
| TOTAL ALCANTARILLADO | | | | 34.088 | | |
| TOTAL A PAGAR SERVICIOS ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO | | | | 75.976 | | |

SERVICIO DESCRIPCIÓN

Cartera CARTERA ANTERIOR A 202310
Cartera CONVENIO FINANCIACION 202310
Acueducto Ajuste a la decena

AÑO/MES No. CUOTA

2023 10

SALDO POR PAGAR

VALOR MES

116.350,00
-116.350,00
3,88

FICHA CATASTRAL

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 subsidio el de apelación ante la SSPD dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de esta factura.

Esta Factura presta merito ejecutivo (Art. 130 Ley 142 de 1.994) Vigilada SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Si tiene inmueble DESHABITADO, cada tres (3) meses debes informar dicha condición a AQUAMAG S.A.S. E.S.P. (Art. 37 Res. CRA 351/2005)

Fredy Giraldo Lozano
Representante Legal
AQUAMAG S.A.S. E.S.P.

TOTAL OTROS COBROS 4

TOTAL A PAGAR

75.980

Informa cualquier cambio en las características, identificación o uso del servicio en el Inmueble. (Art. 2 Dec. 302/2000)

No. FACTURAS VENCIDAS

TOTAL A PAGAR

4

75.980

Matrícula 652301

Período OCT-2023

Nombres

FONSECA ISABEL

Dirección

CL 17 # 9A-49

Factura

FECHA PAGO OPORTUNO

PAGO MES

2023 - 11 - 05

75.980

4157709009008414802000065230139000000759809620231105

4157709009008414802000065230139000000759809620231105

FAVOR NO ESCRIBIR SOBRE EL CÓDIGO DE BARRAS

FAVOR NO ESCRIBIR SOBRE EL CÓDIGO DE BARRAS

AQUAMAG SAS ESP INFORMA A LOS SUSCRIPTORES Y USUARIOS DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO, 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.

FUNDACIÓN

| USO/ESTRATO | ACUEDUCTO | | ALCANTARILLADO | |
|-------------|-----------|-----------|----------------|---------------|
| | C_Fijo | C_Consumo | C_Fijo | C_Vertimiento |
| Estrato 1 | 5.769,07 | 2.577,77 | 3.215,87 | 2.213,35 |
| Estrato 2 | 6.538,28 | 2.921,47 | 3.644,65 | 2.508,46 |
| Estrato 3 | 7.692,10 | 3.437,02 | 4.287,83 | 2.951,13 |
| Estrato 4 | 7.692,10 | 3.437,02 | 4.287,83 | 2.951,13 |
| Estrato 5 | 11.538,15 | 5.155,53 | 6.431,74 | 4.426,70 |
| Comercial | 11.538,15 | 5.155,53 | 6.431,74 | 4.426,70 |
| Industrial | 9.999,73 | 4.468,13 | 5.574,18 | 3.836,47 |
| Oficial | 7.692,10 | 3.437,02 | 4.287,83 | 2.951,13 |

* Los factores de subsidios y contribuciones aplicados se ajustan a lo establecido en el Acuerdo No. 012 de 2019 sancionado por el respectivo Concejo Municipal.

AVISO IMPORTANTE

Se informa que los valores de los procedimientos de Suspensión, Reinstalación, Corte / 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.

FUNDACION

PUNTOS DE PAGO

Ahora tus pagos son más fáciles!!



DIMEX

AQUA MAG

Colaborador Autorizado
Super GIROS

COPYCEL
CL 6 # 8-09

ACEPTAMOS PAGOS
CON TODAS LAS TARJETAS
CRÉDITO O DEBITO



TE LO
LLEVAMOS
A CASA



EL RETEN



DIMEX

AQUA MAG

Colaborador Autorizado
Super GIROS



Comuníquese con nuestro Centro de Operaciones
 Para reportar fugas, manjoles rebosados,
 fallas en el servicio y conexiones fraudulentas

www.aquamag.co

LINEA DE ATENCIÓN

316 326 6114