


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1117503304\_V2**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	HECTOR ALONSO GUTIERREZ FERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1117503304
DIRECCIÓN	CALLE 17 9A-45
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LOMA FRESCA
CIUDAD	Fundación
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
IDENTIFICACIÓN	72206919

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	11/11/2023
FECHA INFORME	24/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

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

M. INMOB.	Nº
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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla				
Vivienda				

**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**

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEycetora	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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101**
**Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com**
**NOMBRES Y FIRMAS**

**JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA** Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
 Perito Actuante S.A.S.  
 C.C: 72206919 Nombre de la firma  
 RAA: AVAL-72206919

**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

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

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

**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
AREA DE TERRENO	M2	250
AREA CONSTRUIDA	M2	122

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	250
AREA CONSTRUIDA	M2	80
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6.033.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	250
AREA PISO 1	M2	122

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	250
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
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	400-500

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: SI      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° 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.

### 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	Construccion	122	M2	\$450,000.00	41.30%	\$54,900,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$132,917,000.00</b>

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):**

19

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

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 ningún 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 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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-38a5-74807a08cf83-9e7d-7fc6c590-6778?page=1&pos=10&l\\_seca=1&l\\_or=2&l\\_pyid=19b0862d-1bb3-47bc-a884-498f43214e48&reg\\_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-38a5-74807a08cf83-9e7d-7fc6c590-6778?page=1&pos=10&l_seca=1&l_or=2&l_pyid=19b0862d-1bb3-47bc-a884-498f43214e48&reg_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D)

2.-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-fundacion-magdalena\\_CAV190945.php?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premium](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-fundacion-magdalena_CAV190945.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium)

3.-[https://co.easvayvisi.com/hermosa-y-amplia-casa-en-fundacion-magdalena-271m2-fundacion-P8a9e8944d60f2c558c86f6cabfa3f81?utm\\_source=lf-immobili-co&road=2&star=20231116170306](https://co.easvayvisi.com/hermosa-y-amplia-casa-en-fundacion-magdalena-271m2-fundacion-P8a9e8944d60f2c558c86f6cabfa3f81?utm_source=lf-immobili-co&road=2&star=20231116170306)



# MERCADO

# MERCADO

# MERCADO

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 17 9A-45 | LOMA FRESCA | Fundación | Magdalena



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 10.511097034809703

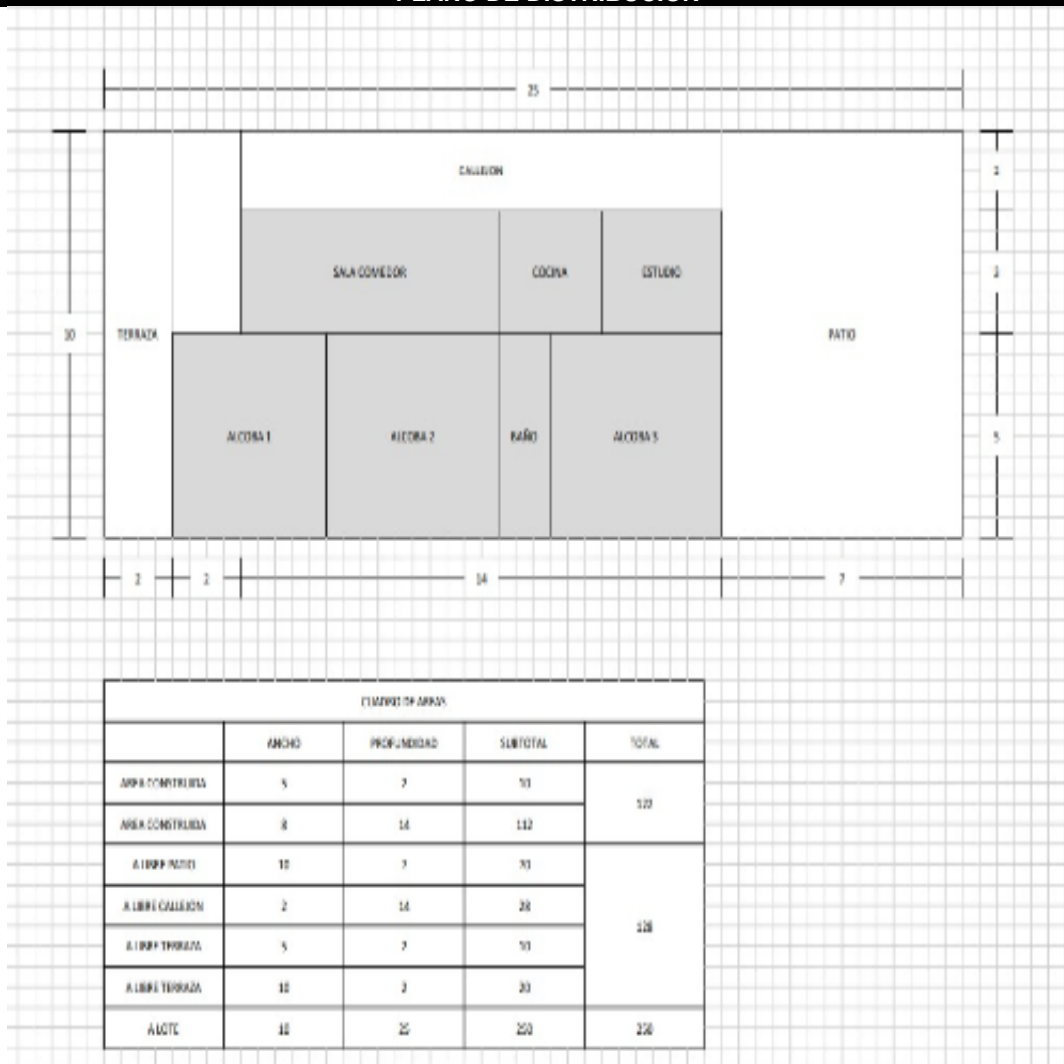
**Longitud:** -74.18431962359145

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 30' 39.9486''

**Longitud:** 74° 11' 3.5514''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



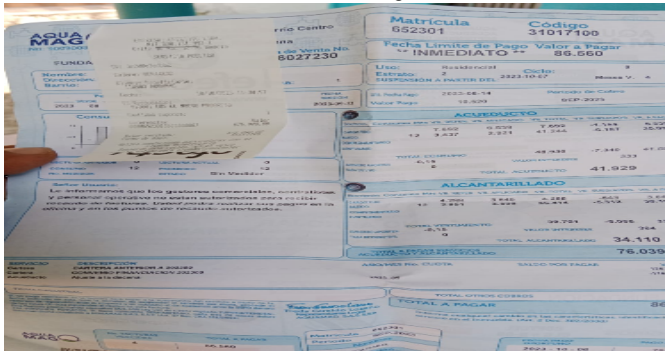
Contador de Energía



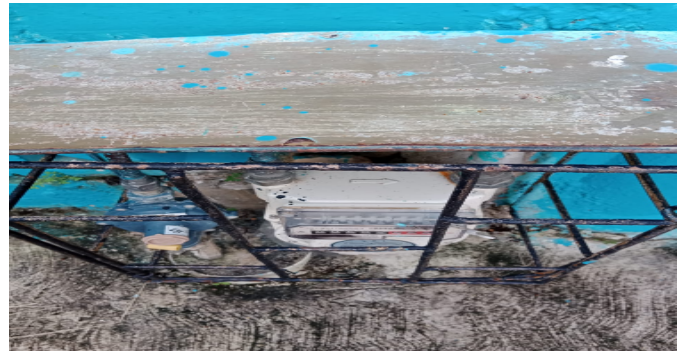


## FOTOS General

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







## 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 --- **Eta**

**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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1117503304\_V2**



PIN de Validación: ac160a79



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72206919, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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



Factura de Venta No.  
**46046675**

FUNDACION

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

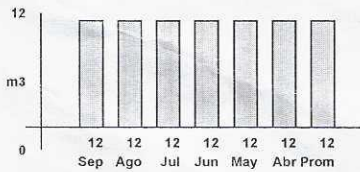
Uso: Residencial  
Estrato: 2  
Ciclo: 0  
SUSPENSIÓN A PARTIR DEL: 2023-11-06  
Meses V. 4

Periodo de Consumo

DESDE: 2023 09 21 HASTA: 2023 10 21 DIAS: 30 FECHA EMISIÓN: 2023-10-24

Ult. Fecha Pago: 2023-10-18  
Valor Pago: 76.040  
Periodo de Cobro: OCT-2023

Consumo últimos 6 Meses



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

Señor Usuario:

Te informamos que se aproxima el fenomeno del Nino, lo que implica sequias en nuestra region. Por tanto, te recomendamos que suspendas el riego de jardines y tomes medidas para el ahorro del agua.

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
BASICO	12		3.437	2.921	41.244	-6.187	35.058
COMPLEMENTARIO							
SUNTUARIO							
TOTAL CONSUMO					48.936	-7.340	41.596
SUBSIDIO APOREX			-0,15				
TASA DE USO			0				
					VALOR INTERESES	292	
					TOTAL ACUEDUCTO		
					41.888		

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
BASICO	12		2.951	2.508	35.414	-5.312	30.102
COMPLEMENTARIO							
SUNTUARIO							
TOTAL VERTIMIENTO					39.701	-5.955	33.746
SUBSIDIO APOREX			-0,15				
TASA RETRIBUTIVA			0				
					VALOR INTERESES	342	
					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	SALDO POR PAGAR	VALOR MES
2023 10		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 SERVICIOS PUBLICOS. 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: 4  
TOTAL A PAGAR: 75.980

Matrícula: 652301  
Periodo: OCT-2023  
Nombres: FONSECA ISABEL  
Dirección: CL 17 # 9A-49  
Factura: 46046675

FECHA PAGO OPORTUNO: 2023 - 11 - 05  
PAGO MES: 75.980



415770900900841480200000652301390000000759809620231105

FAVOR NO ESCRIBIR SOBRE EL CÓDIGO DE BARRAS



415770900900841480200000652301390000000759809620231105

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.

## PUNTOS DE PAGO

### FUNDACION



DIM-NEX



ACEPTAMOS PAGOS  
CON TODAS LAS TARJETAS  
CRÉDITO O DÉBITO



TE LO  
LLEVAMOS  
A CASA



SuperGIROS®

COPYCEL  
CL 6 # 8-09

### EL RETEN



DIM-NEX



SuperGIROS®



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

[www.aquamag.co](http://www.aquamag.co)

LINEA DE ATENCIÓN

316 326 6114