QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: DUPLICADO_LRCAJA-1117503304

Fecha del avalúo		**Fecha de visita**	11/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 17 9A-45		
Barrio	LOMA FRESCA		
Ciudad	Fundación		
Departamento	Magdalena		
Propietario	NERSI JUDIT RODRIGUEZ FONSECA		

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

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Avalúo solicitado por: HECTOR ALONSO GUTIERREZ FERNANDEZ
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **NERSI JUDIT RODRIGUEZ FONSECA** ubicado en la CALLE 17 9A-45 LOMA FRESCA, de la ciudad de Fundación.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de $132,917,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y dos millones novecientos diecisiete mil).

Atentamente,

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area 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
TOTALES					**100%**	**$132,917,000.00**

Valor en letras
Ciento treinta y dos millones novecientos diecisiete mil Pesos Colombianos

Perito actuante

JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
RAA Nro: AVAL-72206919
C.C: 72206919

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	**Construcción**	Valor UVR	1
Integral	531,668	1,089,484	Valor del avalúo en UVR	132,917,000.00
Proporcional	78,022,279	54,894,721	Valor asegurable	54,894,721
% valor proporcional	58.70	41.3	Tiempo esperado comercialización	19

Calificación garantía	**Favorable**
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 20 de noviembre de 2023, se realiza verificación de instalación de nomenclatura correcta, primera visita el 11/11/2023. NOTA A CAJAHONOR: la foto selfie está con la nomenclatura anterior, cuando salió no favorable, por ello, posterior el día 20 de noviembre se validó instalación de nueva nomenclatura, y se cambia a favorable, cualquier duda con gusto PBX:6019159007 EXT. 100
Observación	**General:** El inmueble objeto de avaluó 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. **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 en 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.

GENERAL

Código	DUPLICADO_LRCAJA-1117503304	**Propósito**	Modelo 8-14	**Tipo avalúo**	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	**Documento**	NIT 860021967-7	**Email**	
Datos del solicitante:					
Solicitante	HECTOR ALONSO GUTIERREZ FERNANDEZ				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	1117503304	**Teléfono**	3133427932
Email	hectorgutierrezww@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	NERSI JUDIT RODRIGUEZ FONSECA				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	57448261	**Ocupante**	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 17 9A-45				
Conjunto	CASA				
Ciudad	Fundación	**Departamento**	Magdalena	**Estrato**	2
Sector	Urbano	**Barrio**	LOMA FRESCA	**Condiciones PH**	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	**Tipo subsidio**	N/A	**Sometido a PH**	No
Observación	El inmueble objeto de avaluó 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. 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 .

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	**Piso inmueble**	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	**Otro**	N/A	**Método evaluación**	MERCADO
Justificación de 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**; **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.				

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

Forma Geometrica	Regular	**Frente**	10		
Fondo	25	**Relación frente fondo**	55%		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	En la actualidad se observa una moderada actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción y/o remodelaciones-ampliaciones de viviendas unifamiliares.				
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.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	PBOT ACUERDO No. MARZO DEL 2000.
Area Del Lote	250
Forma Del Lote	regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Residencial
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	N/A
Uso Prohibido Norma	N/A
Tratamiento	N/A
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	3
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	N/A
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Cumple con norma

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
425	EscrituraDePropiedad	15/09/2023	única	Copey

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
225-8157	08/11/2023	01-03-030-0030-000-01-01	CASA

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	**Área de actividad**	Residencial.	**Demanda / Interés**	Media
Estrato	2	**Barrio legal**	Si	**Topografia**	Plana
Transporte	Bueno	**Condiciones de salubridad**	Bueno		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	**Nivel Distancia**		**Sector**	**Conservación**
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	N/A	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	**Basura**	NO	**Inseguridad**	NO
Ruido	NO	**Aguas**	NO	**Otro**	NO
Observación:	Se caracteriza por viviendas de un nivel, estrato 2, barrio, loma fresca.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	**Estructura**	Tradicional	**Estructura reforzada**	NO
Material construcción	Bloque	**Tipo estructura**	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	**Ajustes sismos resistentes**	NO	**Cubierta**	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	**Ancho fachada**	3-6 metros	**Irregularidad planta**	No
Irregularidad altura	No	**Tipologia vivienda**	Casa Continua	**Otro tipologia vivienda**	N/A
Año construcción	1993	**Edad Inmueble**	30 años	**Vida útil**	100
Estado construcción	Usada	**%Avance**	N/A		
Licencia construcción	No disponible				
Observación	La estructura se encuentra en buen en 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	**Comedor**	1	**Cocina**	SemiInt
Baños Sociales	1	**Patio interior**	1	**Habitaciones**	3
Closet	0	**Baños privados**	0	**Estar**	0
Bodega	0	**Estudio**	1	**Cuarto servicio**	0

Baños servicio	0	**Zona ropas**	1	**Local**	0
Balcón	0	**Jardin**	No	**Zona verde**	No
Oficina	0	**Ventilación**	Bueno	**Iluminación**	Bueno
Observación	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				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

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

Observación	Se encuentra en buen estado de conservación.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

LATITUD
MAGNA SIRGAS: 10.511097034809703
GEOGRAFICAS : 10° 30´ 39.9486´´

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -74.18431962359145
GEOGRAFICAS : 74° 11´ 3.5514´´

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
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
					PROMEDIO	$312,068.22
					DESV. STANDAR	$10,062.07
					COEF. VARIACION	3.22%

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&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=19b0862d-1bb3-47bc-a884-498f43214e48&reg_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D

2.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-fundacion-magdalena_CAV190945.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium

3.-https://co.easyavvisi.com/hermosa-y-amplia-casa-en-fundacion-magdalena-271m2-fundacion-P8a9e8944d60f2c55f8c86f6cabfa3f81?utm_source=lfc-immobili-co&road=2&start=20231116170306

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1		$0		$0				$0	$0
2		$0		$0				$0	$0
3		$0		$0				$0	$0
4		$0		$0				$0	$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	$0	$0			0.00	$0
2	$0	$0			0.00	$0
3	$0	$0			0.00	$0
4	$0	$0			0.00	$0
					PROMEDIO	$0.00
					DESV. STANDAR	$0.00
					COEF. VARIACION	0.00%

TERRENO	**ADOPTADO**	$	**AREA**		**TOTAL**	$0.00
CONSTRUCCION	**ADOPTADOM2**	$	**AREA**		**TOTAL**	$0.00
VALOR TOTAL	$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1		$0		$0				$0	$0
2		$0		$0				$0	$0
3		$0		$0				$0	$0
4		$0		$0				$0	$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	$0	$0			0.00	$0
2	$0	$0			0.00	$0
3	$0	$0			0.00	$0
4	$0	$0			0.00	$0
					PROMEDIO	$0.00
					DESV. STANDAR	$0.00
					COEF. VARIACION	0.00%

TERRENO	**ADOPTADO**	$	**AREA**		**TOTAL**	$0.00
CONSTRUCCION	**ADOPTADOM2**	$	**AREA**		**TOTAL**	$0.00
VALOR TOTAL	$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1		$0		$0				$0	$0
2		$0		$0				$0	$0
3		$0		$0				$0	$0
4		$0		$0				$0	$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	$0	$0			0.00	$0
2	$0	$0			0.00	$0
3	$0	$0			0.00	$0
4	$0	$0			0.00	$0
					PROMEDIO	$0.00
					DESV. STANDAR	$0.00
					COEF. VARIACION	0.00%

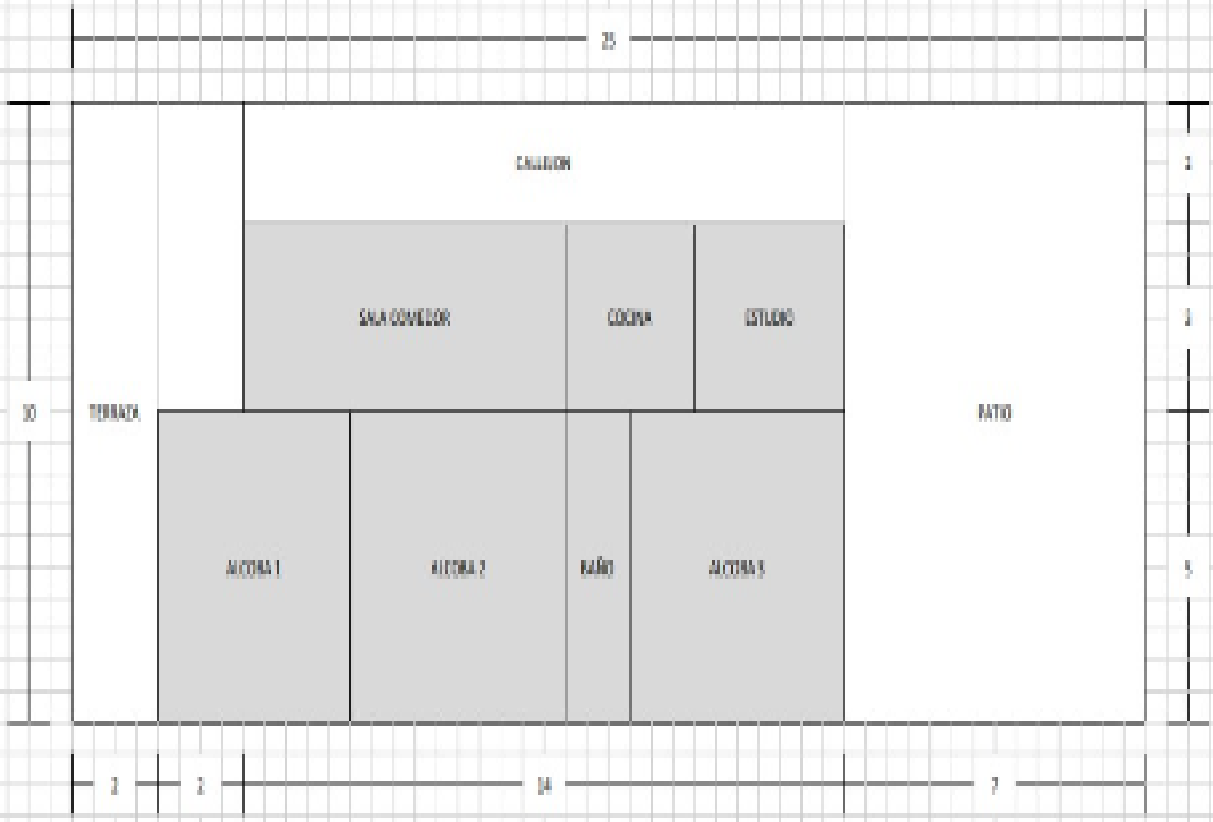
TERRENO	**ADOPTADO**	$	**AREA**		**TOTAL**	$0.00
CONSTRUCCION	**ADOPTADOM2**	$	**AREA**		**TOTAL**	$0.00
VALOR TOTAL	$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



CUADRO DE AREAS				
	ANCHO	PROFUNDIDAD	SUBTOTAL	TOTAL
AREA CONSTRUIDA	5	7	35	172
AREA CONSTRUIDA	8	14	112	
AL LIBRE PATIO	10	7	70	128
AL LIBRE CALLEJON	2	14	28	
AL LIBRE TERRAZA	5	7	35	
AL LIBRE TERRAZA	10	3	30	
AL LOTE	10	25	250	250

FOTOS General

Foto Selfie

Foto Selfie

Vía frente al inmueble

Vía frente al inmueble

Vía frente al inmueble

Entorno

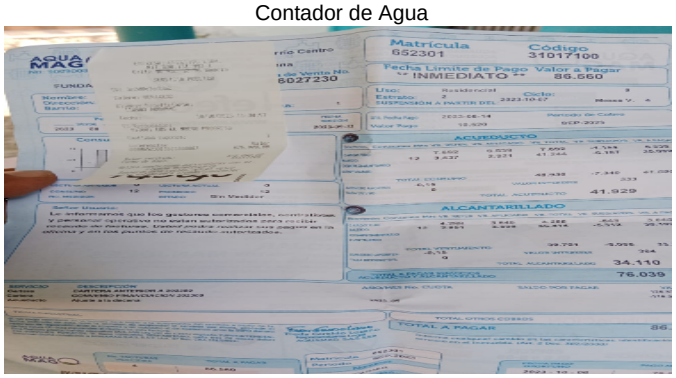
Entorno

Entorno

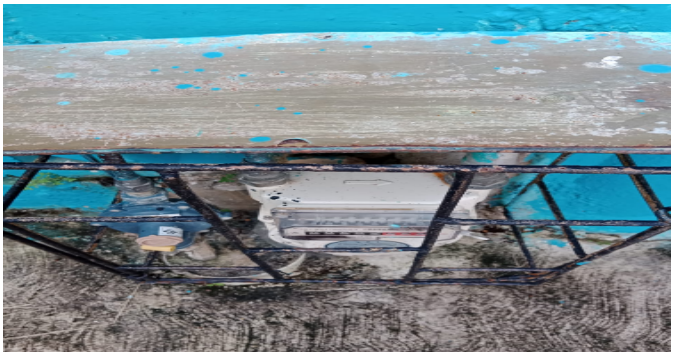
FOTOS General

Contador de Energia

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

Fachada del Inmueble

Fachada del Inmueble

Fachada del Inmueble

Fachada del Inmueble

FOTOS General

Fachada del Inmueble

Nomenclatura

Puerta de entrada

Sala Comedor

Sala

Comedor

Estudio

Cocina

FOTOS General

Patio Interior

Zona de Ropas

Patio Interior

Zona de Ropas

Patio Interior

Hab. 1 o Habitación Principal

Habitación 2

Habitación 3

FOTOS General

Baño Social 1

Terraza Inmueble

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUNDACION
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231109596385071395 **Nro Matrícula: 225-8157**
Pagina 1 TURNO: 2023-225-1-7689

Impreso el 9 de Noviembre de 2023 a las 09:46:52 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
CIRCULO REGISTRAL: 225 - FUNDACION DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: FUNDACION VEREDA: FUNDACION
FECHA APERTURA: 09-07-1993 RADICACIÓN: 651 CON: ESCRITURA DE: 07-06-1993
CODIGO CATASTRAL: 472880103000000030003000000000COD CATASTRAL ANT: 01-03-030-0038-000-01-01
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

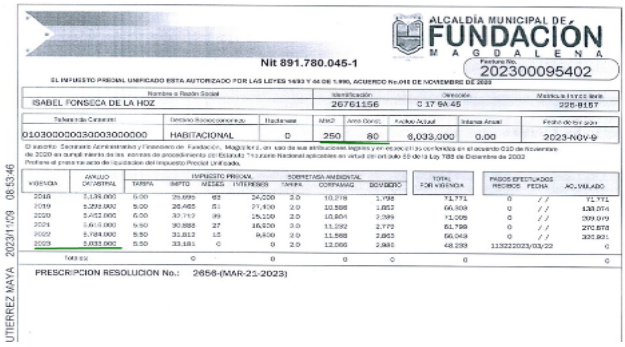
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE 250 M2 , JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA. VER LINDEROS ENLA ESCRITURA 256 DEL 07.06.93 NOTARIA UNICA DE FUNDACION. SEGUN DECRETO 1711 DE 1984

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:
ESTE PREDIO SE DESPRENDIO DE UNO DE MAYOR EXTENSION CON LA SIGUIENTE TRADICION : 01.- FECHA DE REGISTRO 09.12.63 ESCRITURA

Áreas o Documentos



ALCALDÍA MUNICIPAL DE FUNDACIÓN MAGDALENA

Nit 891.780.045-1

Fecha No. 202300095402

EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO ESTA AUTORIZADO POR LAS LEYES 1450 Y 44 DE 1990, ACUERDO No.018 DE NOVIEMBRE DE 2023

Nombre o Razón Social	Identificación	Dirección	Matrícula Inmobiliaria
ISABEL FONSECA DE LA HOZ	26761156	C 17 9A 45	225-8157

Tipo predio Consumo	Destino Socioeconómico	Hectáreas	M2	Area Const.	Avaluo Actual	Impuesto Anual	Pago de por plan
01030000000300030000000	HABITACIONAL	0	250	80	6,033,000	0.00	2023-NOV-9

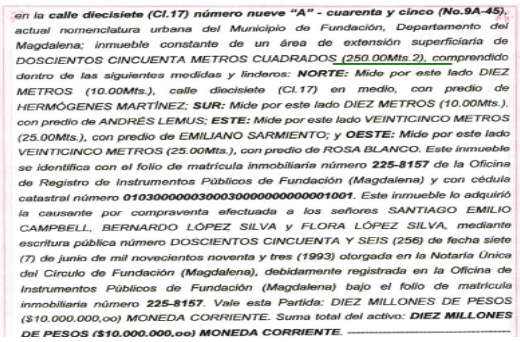
El suscrito Secretario Administrativo y Financiero de Fundación, Magdalena, en uso de sus atribuciones legales y en especial lo establecido en el acuerdo 010 de Noviembre de 2000 en concordancia de las normas de procedimiento del Estatuto Tributario Nacional aplicables en virtud del art.lulo 59 de la Ley 788 de Diciembre de 2002
Profiere el presente acto de liquidación del Impuesto Predial Unificado.

VIGENCIA	AVALUO CATASTRAL	IMPUESTO PRIMERA TARIFA	IMPTO	MESES	INTERESES	SOBRETASA AMBIENTAL TARIFA	CORPAMAG	BOMBERO	TOTAL POR VIGENCIA	PAGOS EFECTUADOS RECIBOS	FECHA	ACUMULADO
2018	5,136,000	6.00	26,895	63	24,200	2.0	10,278	1,798	71,771	0	/ /	71,771
2019	5,289,000	5.00	26,465	51	21,400	2.0	10,578	1,853	60,308	0	/ /	138,079
2020	5,452,000	6.00	30,193	39	15,100	2.0	10,904	1,909	72,206	0	/ /	209,879
2021	5,615,000	6.50	30,888	27	16,500	3.0	11,232	1,772	61,792	0	/ /	270,878
2022	5,784,000	5.50	31,812	15	9,600	2.0	11,568	2,863	66,043	0	/ /	336,921
2023	5,933,000	5.50	33,181	0	0	2.0	12,066	2,846	48,293	113222023/03/22		0
Total			0		0		0	0	0			0

PRESCRIPCION RESOLUCION No.: 2656-(MAR-25-2023)

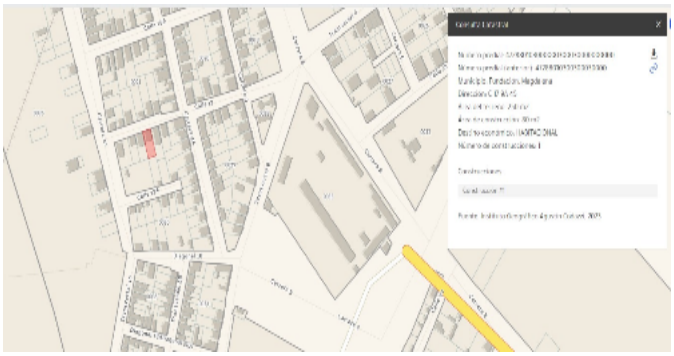
UTIERREZ MAYA 2023/11/09 08:53:46

Áreas o Documentos



*en la **calle diecisiete (Cl.17) número nueve "A" - cuarenta y cinco (No.9A-45)**, actual nomenclatura urbana del Municipio de Fundación, Departamento del Magdalena; inmueble constante de un área de extensión superficiaria de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (250.00Mts.2), 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 **01030000003000300000000001001**. Este inmueble lo adquirió la causante por compraventa efectuada a los señores SANTIAGO EMILIO CAMPBELL, BERNARDO LÓPEZ 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 Círculo 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,oo) MONEDA CORRIENTE. Suma total del activo: **DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000,oo) MONEDA CORRIENTE**. ----------*

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 avaluador 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 él avaluó, 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

DUPLICADO_LRCAJA-1117503304

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	Regimen
01 Jun 2018	**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	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

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	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**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 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: 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.

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