



INFORME DE AVALUO LRCAJA-79221411_V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE LUIS LOPEZ ORDUZ
NIT / C.C CLIENTE	79221411
DIRECCIÓN	CALLE 3B # 6-33 BARRIO URBANIZACION VILLA DEL RIO I ETAPA
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	VILLA DEL RIO
CIUDAD	Aracataca
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
IDENTIFICACIÓN	72206919

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/12/2023
FECHA INFORME	12/12/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	N°
CASA	225-9784

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Aracataca, Magdalena, ubicado en el barrio villa del río, estrato 1 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, cocina, tres alcobas, la principal con baño interno, un baño social, patio y zona de labores. El inmueble cuenta con servicio de luz, gas (no contador) y agua.

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

Nota 2: Luego de realizar la visita técnica de campo se pudo verificar que el inmueble objeto avalúo 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.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 98,060,388

VALOR ASEGURABLE \$ COP 98,060,388



CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se verifica que hay servicio de agua en funcionamiento en el momento de la visita; se adjunta recibo de acueducto del predio, donde indica que el medidor está en estado retirado. NOTA 2: se certifica, mediante visita, que la nomenclatura instalada es en material acrílico.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

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

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

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	DECRETO 027 DEL 2001
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	N/A
Aislamiento posterior	3
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA_licencia	M2	81

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	63
CERRAMIENTO O PROCHE	M2	18

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	597.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	63
CERRAMIENTO O PROCHE	M2	18

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:

Zonas verdes:

Arborización:

NO

SI

SI

Impacto Ambiental

Aire:

Basura:

Ruido:

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

NO

NO

NO

NO

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 3B # 6-33 BARRIO URBANIZACION VILLA DEL RIO I ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1995

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	96	M2	\$352,939.00	34.55%	\$33,882,144.00
Area Construida	Construccion	63	M2	\$792,324.00	50.90%	\$49,916,412.00
Area Construida	Cerramiento	18	M2	\$792,324.00	14.54%	\$14,261,832.00
TOTALES					100%	\$98,060,388

Valor en letras

Noventa y ocho millones sesenta mil trescientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$98,060,388

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

15

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

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Estructura: La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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	ARACATACA MAGDALENA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3116923716	270	180	\$792,324	\$142,618,320
2	ARACATACA MAGDALENA	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3116923716	315	110	\$406,701	\$44,737,110
3	ARACATACA MAGDALENA	\$120,000,000	0.93	\$111,600,000	3004705513	98	120	\$630,375	\$75,645,000
Del inmueble						96	81		

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

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

Observaciones:

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

Enlaces:

1.-EN CAMPO

2.-EN CAMPO

3.-EN CAMPO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CALLE 3B # 6-33 BARRIO URBANIZACION VILLA DEL RIO I
ETAPA | VILLA DEL RIO | Aracataca | Magdalena

COORDENADAS (DD)

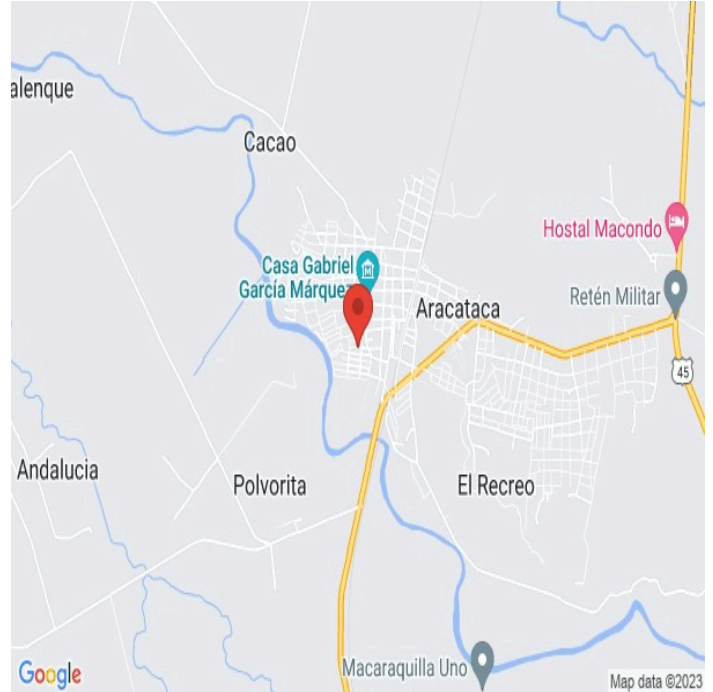
Latitud: 10.590009

Longitud: -74.193532

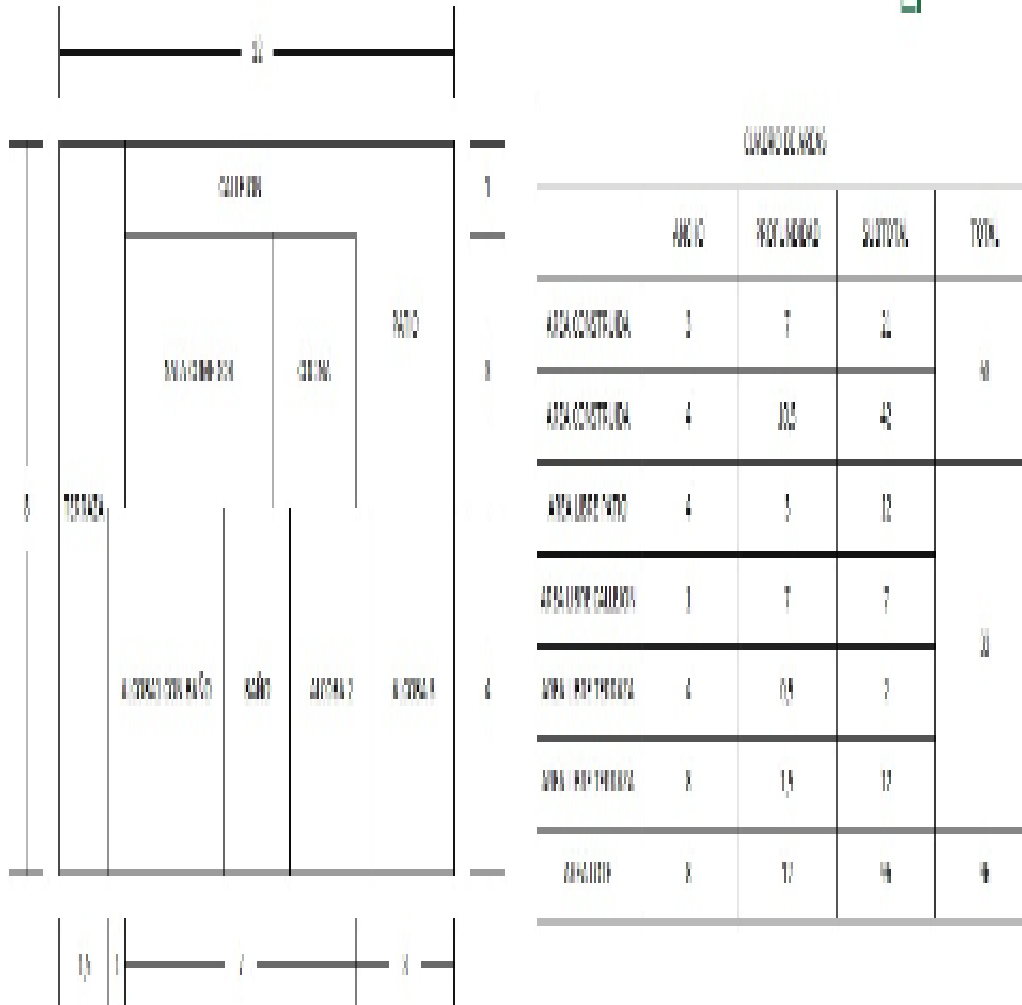
COORDENADAS (DMS)

Latitud:

Longitud:



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

LICENCIA Y DIRECCION

CALLE EN MEDIO - LOTE 23 MZ R

NORTE

LOTE 17 DE LA MISMA MANZANA

TERRAZA

ALCOBA

SALA

ALCOBA

COMEDOR

BAÑO

COCINA

ALCOBA

PATIO


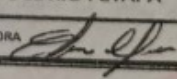
LABORES

LOTE 1 DE LA MISMA MANZANA

LOTE 11 DE LA MISMA MANZANA

CUADRO DE AREAS
AREA TOTAL = 96,00 M2
AREA DE CONSTRUCCION = 81,00 M2
AREA LIBRE = 15,00 M2

DIRECCION
CALLE 38 No. 6 - 33 (MZ O LOTE 18)
CODIGO CATASTRAL
01010000015600180000000000

CONTENIDO				ESQUEMA GENERAL DEL PREDIO		 <small>REPUBLICA DE COLOMBIA - DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA - MUNICIPIO DE ARAUCA</small>
Prop: ANDREA PAOLA MIER		Ubicación: URB. VILLA DEL RIO I ETAPA				
Jul-23	Escala en medida	P 1/1	Vo. Bo. Arq. EFRAIN MOSQUERA GONGORA			

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



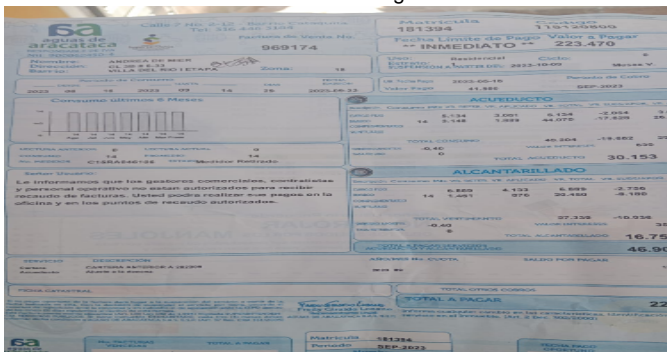
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



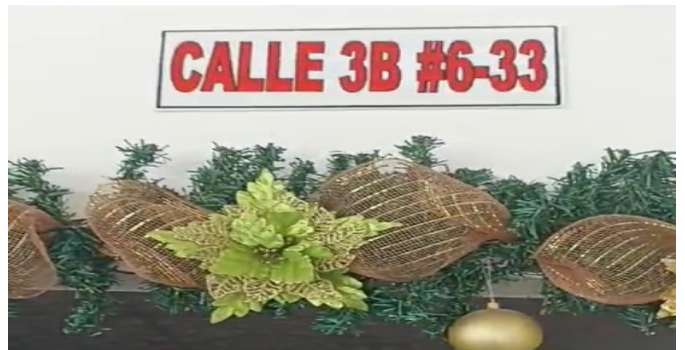
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS General

Patio Interior



Terraza Inmueble



Áreas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Página: 1 - Turno 2023-225-3-142

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FUNDACION
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 225-9784

Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 11:45:05 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 225 FUNDACION DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: ARACATACA VEREDA: ARACATACA
FECHA APERTURA: 25/05/1995 RADICACION: 628 CON: ESCRITURA DE: 16/05/1995

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
UN LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE 96 M2 JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA. VER LINDEROS EN LA ESCRITURA #376 DEL 16.05.95 DE LA NOTARIA U DE PRIVAI SEGUN DECRETO 1711 DE 1994-REGISTRO 30 11 63 ESCRITURA #319

LINDEROS TÉCNICAMENTE DEFINIDOS:
ÁREA Y COEFICIENTE
ÁREA PRIVADA: . ÁREA CONSTRUIDA:
COEFICIENTE
COMPLEMENTACIÓN:

Áreas o Documentos

UP NO: 2703 2

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL

EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

CERTIFICA QUE:

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

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

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

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

Áreas o Documentos

Un lote de terreno ubicado en la urbanización "VILLA DEL RIO" del municipio de Aracataca, Departamento del Magdalena, distinguido como lote número dieciocho (18), de la manzana "O" constante de: NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (96.00Mts.2), delimitado dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Calle en medio con lote No.23 de la manzana R de la Segunda Etapa de la misma Urbanización; **SUR:** Con lote No 11 de la misma manzana; **ESTE:** Con lote No. 1 de la misma manzana y **OESTE:** Con lote No. 17 de la misma manzana.

Este bien inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria **225-9784** y con la referencia catastral número **01-01-0156-0018-000 NPN/**.

SEGUNDO: Que sobre el lote anteriormente mencionado y realizada la inspección ocular por parte de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Económico de la Alcaldía de Aracataca, al predio ubicado en la manzana "O" lote dieciocho (18) del municipio de Aracataca, Departamento del Magdalena, se comprobó que existe una edificación de un piso destinada para una vivienda unifamiliar, construida en material de bloque cemento pañetado y pintado, repartida en tres (3) alcobas, baño interno, sala, comedor, cocina, patio, área - de labores, terraza, pisos en cerámica.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-79221411_V2



PIN de Validación: b2970a88



<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: b2970a88



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: b2970a88



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: b2970a88



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 de procesos disciplinarios 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 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: b2970a88



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

b2970a88

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 Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Nombre:

ANDREA DE MIER

Dirección:

CL 3B # 6-33

Barrio:

VILLA DEL RIO I ETAPA

Zona:

18

Uso:

Residencial

Ciclo:

0

Estrato:

1

SUSPENSIÓN A PARTIR DEL:

2023-10-09

Meses V. 4

Período de Consumo

FECHA EMISIÓN

DESDE 2023 08 16 HASTA 2023 09 14 DÍAS 29

2023-09-23

Ult. Fecha Pago

2023-05-18

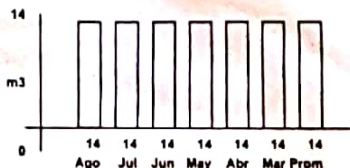
Período de Cobro

Valor Pago

41.500

SEP-2023

Consumo últimos 6 Meses



LECTURA ANTERIOR

0

LECTURA ACTUAL

0

CONSUMO

14

PROMEDIO

14

No. MEDIDOR

C15RA046106

ESTADO

Medidor Retirado

Señor Usuario:

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

ACUEDUCTO

Descripción	Consumo	Mts	VR REFER	VR APLICADO	VR TOTAL	VR SUBS/APOR	VR A PAGAR
CARGO FIJO			5.134	3.081	5.134	-2.054	3.081
BÁSICO	14	3.148	1.889	44.070	-17.628	26.442	
COMPLEMENTARIO							
SUNTUARIO							
TOTAL CONSUMO					49.204	-19.682	29.523
SUBSIDIO APORTES			-0.40				630
TASA DE USO			0				
TOTAL ACUEDUCTO							30.153

ALCANTARILLADO

Descripción	Consumo	Mts	VR REFER	VR APLICADO	VR TOTAL	VR SUBS/APOR	VR A PAGAR
CARGO FIJO			6.889	4.133	6.889	-2.756	4.133
BÁSICO	14	1.461	876	20.450	-8.180	12.270	
COMPLEMENTARIO							
SUNTUARIO							
TOTAL VERTIMIENTO					27.339	-10.036	16.404
SUBSIDIO APORTES			-0.40				350
TASA RETRIBUTIVA			0				
TOTAL ALCANTARILLADO							16.754

TOTAL A PAGAR SERVICIOS ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

46.907

SERVICIO

DESCRIPCIÓN

Cartera

CARTERA ANTERIOR A 202309

Acueducto

Ajuste a la decena

AÑO/MES No. CUOTA

2023 09

SALDO POR PAGAR

VALOR MES

176.860.00

3.18

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 al de apelación ante la SSPD dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de esta factura. Esta factura presta morio ejecutivo (Art. 130 Ley 142 de 1994) Vigilada SUPERINTENDENCIA SERVICIOS PÚBLICOS. Si tiene inmueble DESHABITADO, cada tres (3) meses debes informar dicha condición a AGUAS DE ARACATACA S.A.S. E.S.P. (Art. 37 Res. CRA 331/2005)

Fredy Giraldo Lozano
Fredy Giraldo Lozano
Representante Legal
AGUAS DE ARACATACA S.A.S. E.S.P.

TOTAL OTROS COBROS

3

TOTAL A PAGAR

223.470

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

223.470

Matrícula

181394

Período

SEP-2023

Nombres

ANDREA DE MIER

Dirección

CL 3B # 6-33

Factura

FECHA PAGO OPORTUNO

PAGO MES

2023 - 10 - 08

46.910



4157709998891463802000181394390000002234709620231008

FAVOR NO ESCRIBIR SOBRE EL CÓDIGO DE BARRAS



415770999889146380200018139439000000469109620231008

FAVOR NO ESCRIBIR SOBRE EL CÓDIGO DE BARRAS

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

ARACATACA

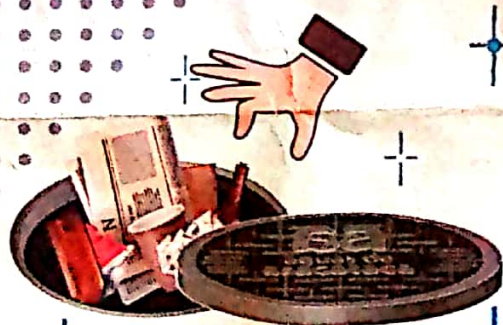
USO/ESTRATO	ACUEDUCTO		ALCANTARILLADO	
	C. Fijo	C. Consumo	C. Fijo	C. Vertimiento
Estrato 1	3.080,60	1.888,71	4.133,45	876,44
Estrato 2	3.850,75	2.360,89	5.166,81	1.095,55
Estrato 3	5.134,33	3.147,85	6.889,08	1.460,74
Estrato 4	5.134,33	3.147,85	6.889,08	1.460,74
Estrato 5	7.701,50	4.721,78	10.333,62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

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

AVISO IMPORTANTE

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

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



Señor Usuario Recuerde:

NO ARROJAR

OBJETOS SOLIDOS POR LOS **MANJOLES**

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



DIM-NEX



SuperGIROS

Ahora tus pagos son más fáciles!!

ACEPTAMOS PAGOS
CON TODAS LAS TARJETAS
CRÉDITO O DÉBITO



TE LO
LLEVAMOS
A CASA



CENTRO DE OPERACIONES

Comunícate con nuestro centro de operaciones para reportar fugas, manjoles rebosados, fallas en el servicio y conexiones fraudulentas.
www.aguasdearacataca.com

LINEAS DE ATENCIÓN

316 3266114