



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRCAJA-79221411_V2

Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/12/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 3B # 6-33 BARRIO URBANIZACION VILLA DEL RIO I ETAPA		
Barrio	VILLA DEL RIO		
Ciudad	Aracataca		
Departamento	Magdalena		
Propietario	CARMEN HELENA MIER		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE LUIS LOPEZ ORDUZ

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 **CARMEN HELENA MIER** ubicado en la CALLE 3B # 6-33 BARRIO URBANIZACION VILLA DEL RIO I ETAPA VILLA DEL RIO, de la ciudad de Aracataca.

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 \$98,060,388.00 pesos m/cte (Noventa y ocho millones sesenta mil trescientos ochenta y ocho).

Atentamente,

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	96	M2	\$352,939.00	34.55%	\$33,882,144.00
Area Construida	Construcción	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

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	1,021,462	1,210,622	Valor del avalúo en UVR	98,060,388.00
Proporcional	33,879,864	98,060,388	Valor asegurable	98,060,388
% valor proporcional	34.55	65.45	Tiempo esperado comercialización	15

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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 eta en estado retirado.

Observación

General: 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 y agua.

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

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 no cuenta con garaje .

Entorno: Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 1, barrio villa del río.

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: Se encuentra en buen estado de conservación.

GENERAL

Código	LRCAJA-79221 411_V2	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	JOSE LUIS LOPEZ ORDUZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79221411	Teléfono	3123762997
Email	joseluislopezorduz84@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARMEN HELENA MIER				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1084726101	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 3B # 6-33 BARRIO URBANIZACION VILLA DEL RIO I ETAPA				
Conjunto	CASA				
Ciudad	Aracataca	Departamento	Magdalena	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	VILLA DEL RIO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>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 y agua.</p> <p>Nota: inmueble solo cuenta con medidor de energía y gas, no cuenta con medidor de agua.</p> <p>Nota 2 :</p> <p>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.</p> <p>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</p>				

municipio.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	<p>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.</p>																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUID A_licencia</td> <td>M2</td> <td>81</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA CONSTRUID A_licencia	M2	81	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td>597.000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	597.000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	96																											
AREA CONSTRUID A_licencia	M2	81																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	96																											
AREA CONSTRUIDA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	597.000																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>CERRAMIENTO O PROCHE</td> <td>M2</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA PISO 1	M2	63	CERRAMIENTO O PROCHE	M2	18	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>CERRAMIENTO O PROCHE</td> <td>M2</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA PISO 1	M2	63	CERRAMIENTO O PROCHE	M2	18
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	96																											
AREA PISO 1	M2	63																											
CERRAMIENTO O PROCHE	M2	18																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	96																											
AREA PISO 1	M2	63																											
CERRAMIENTO O PROCHE	M2	18																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS POR NORMA</th> <th></th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td>N/A</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>N/A</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	N/A	0	Indice construcción	N/A	0																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	N/A	0																											
Indice construcción	N/A	0																											
Forma Geometrica	Regular	Frente	8																										
Fondo	12	Relación frente fondo	40%																										
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	DECRETO 027 DEL 2001
Area Del Lote	96
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	CONSOLIDACION
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeConstruccion	N/A
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	3
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	N/A
Densidad	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
Observaciones Reglamentación urbanística:	Cumple con norma

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
503	EscrituraDePropiedad	14/09/2023	única	Aracataca

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
225-9784	25/10/2023	010101560018000	CASA

Observación

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.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje .

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLIAMIENTO URBANO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

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

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 1, barrio villa del río.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
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	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1995	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	No disponible				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

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

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

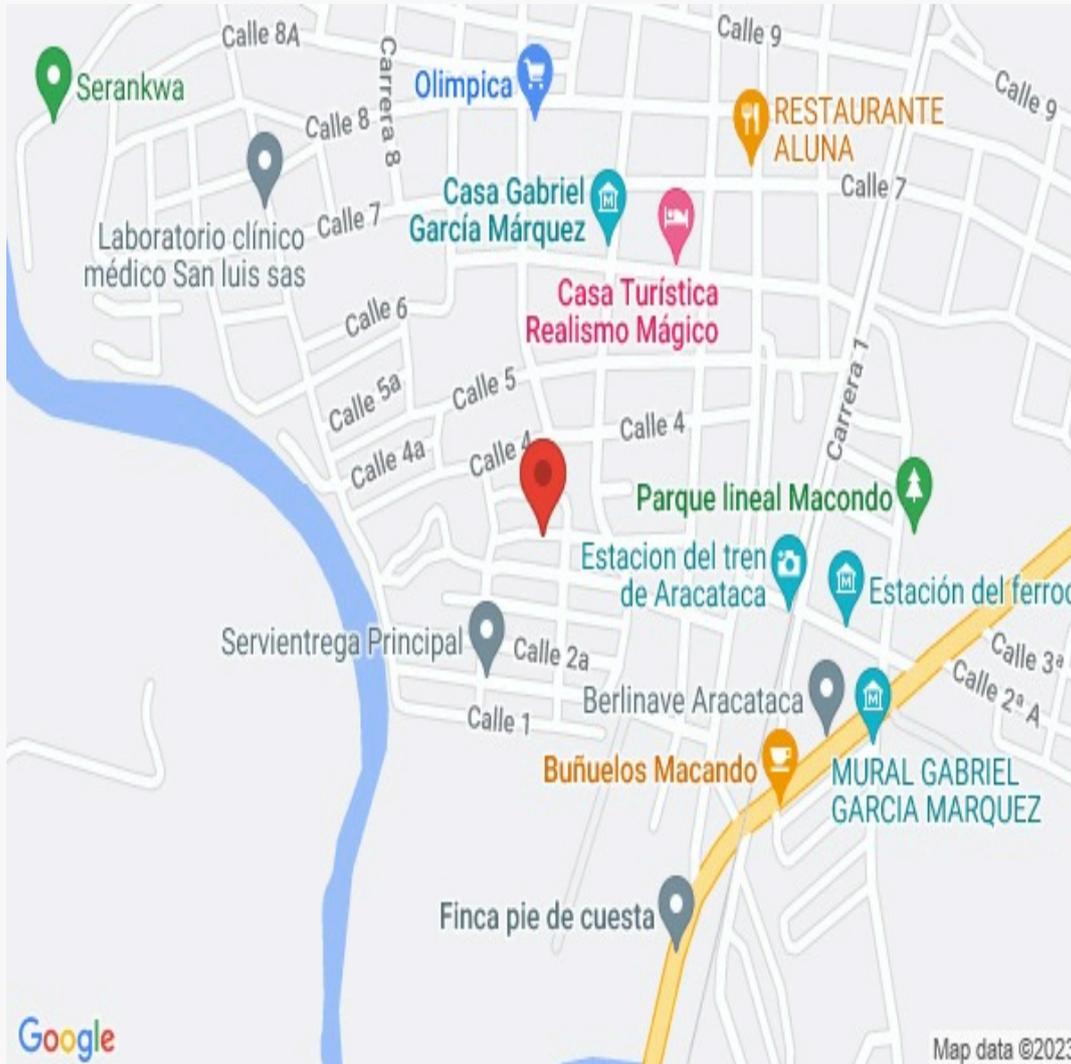
ACABADOS

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.590009

GEOGRAFICAS :

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.193532

GEOGRAFICAS :

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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](#)

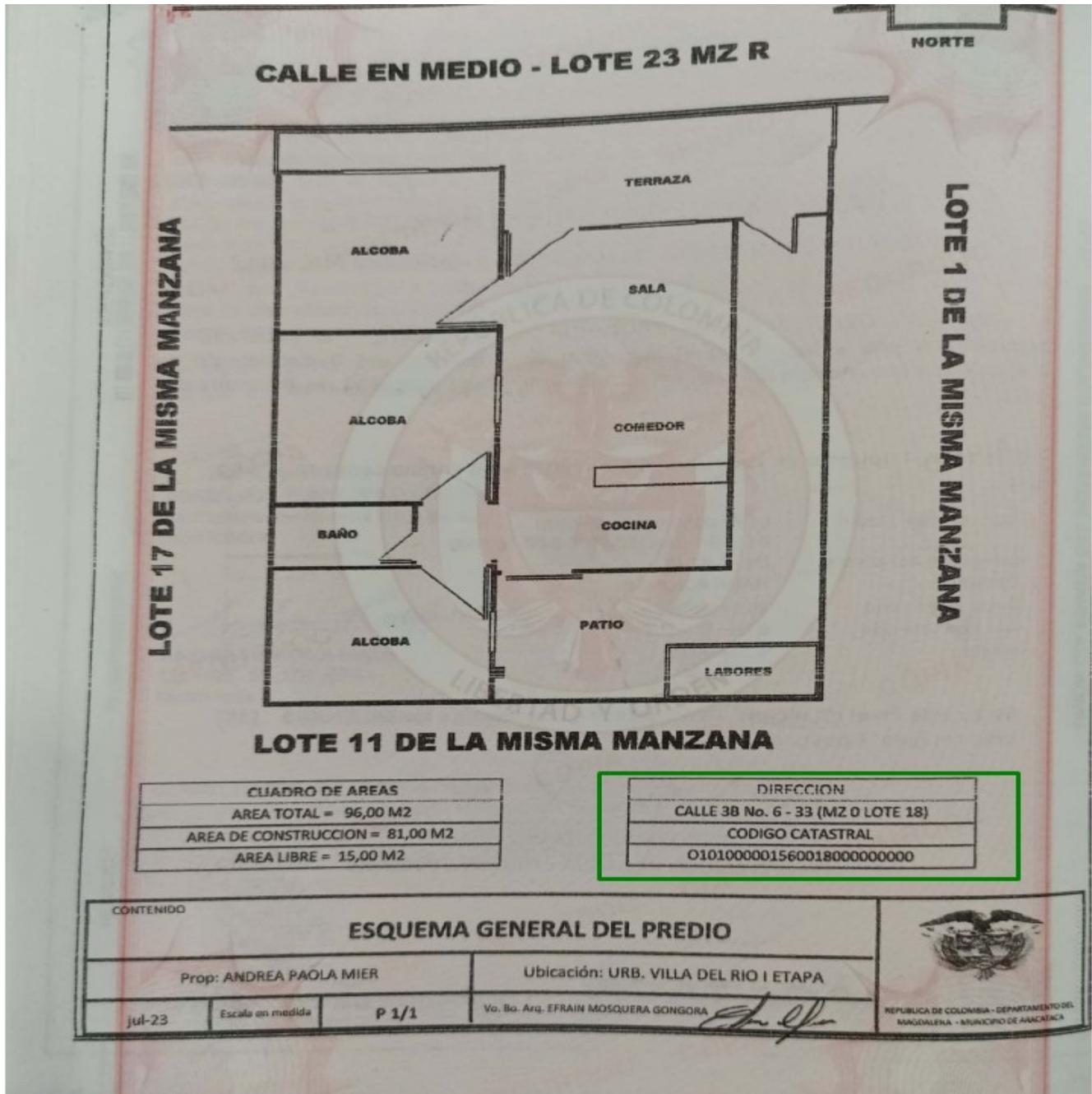
MERCADO

MERCADO

MERCADO

.OTROS ANEXOS.

LICENCIA Y DIRECCION



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



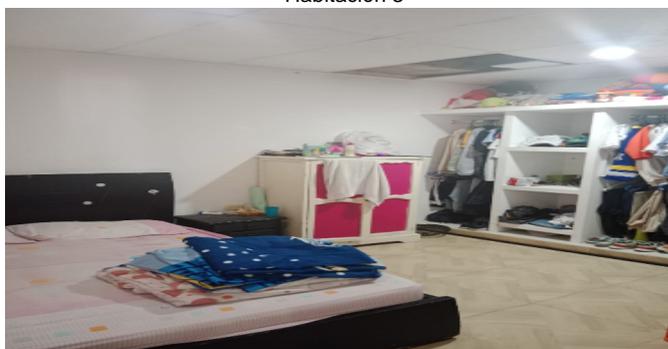
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Áreas o Documentos



FOTOS General

Áreas o Documentos

LIP 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
Avaluó	\$ 597.000

Se expide en el municipio de Aracataca – Magdalena 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 Secretaría 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 bloqué 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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



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



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



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

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



Factura de Venta No.
969174

Matrícula 181394
Código 118120800

Fecha Límite de Pago Valor a Pagar
**** INMEDIATO **** 223.470

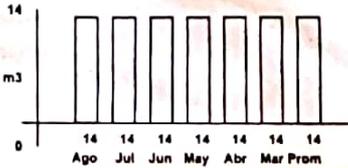
Nombre: ANDREA DE MIER
Dirección: CL 3B # 6-33
Barrio: VILLA DEL RIO I ETAPA
Zona: 18

Uso: Residencial
Estrato: 1
SUSPENSIÓN A PARTIR DEL: 2023-10-09
Ciclo: 0
Meses V. 4

Período de Consumo				FECHA EMISIÓN
DESDE	HASTA	DIAS		
2023 08 16	2023 09 14	29		2023-09-23

Ult. Fecha Pago 2023-05-18
Valor Pago 41.500
Período de Cobro 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	
BASICO	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	
BASICO	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	AÑO/MES No. CUOTA	SALDO POR PAGAR	VALOR MES
Cartera	CARTERA ANTERIOR A 202309			178.860,00
Acueducto	Ajuste a la decena	2023 09		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 su defecto el de apelación ante la SSPD dentro de los cinco (5) días siguientes al recibimiento de esta factura.
Esta Factura presta merito ejecutivo (Art. 130 Ley 142 de 1994) Vigilada SUPERINTENDENCIA SERVICIOS PUBLICOS. Si tiene inmueble DESHABITADO, cada tres (3) meses debe 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.

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

TOTAL OTROS COBROS 3

TOTAL A PAGAR 223.470

No. FACTURAS VENCIDAS 4
TOTAL A PAGAR 223.470

Matrícula 181394
Período SEP-2023
Nombres ANDREA DE MIER
Dirección CL 3B # 6-33
Factura

FECHA PAGO OPORTUNO 2023 - 10 - 08
PAGO MES 46.910



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 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.



DIM-NEX



SuperGIROS

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