



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-57460512

|                         |   |                        |            |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |   | <b>Fecha de visita</b> | 21/03/2024 |
| <b>Dirigido a</b>       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                        |            |
| <b>Dirección</b>        | CRA 16E 4-26 BARRIO 20 DE JULIO                 |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | 20 DE JULIO                                     |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Santa Marta                                     |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Magdalena                                       |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | GALVAN ARGOTA TANIA VALENTINA                   |                        |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: MADELEIVIS ARGOTA LAFAURIE

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 **GALVAN ARGOTA TANIA VALENTINA** ubicado en la CRA 16E 4-26 BARRIO 20 DE JULIO 20 DE JULIO, de la ciudad de Santa Marta.

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 \$208,845,000.00 pesos m/cte (Doscientos ocho millones ochocientos cuarenta y cinco mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|-------------|------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | LOTE        | 192  | M2     | \$560,000.00   | 51.48%      | \$107,520,000.00     |
| Area Construida | CASA        | 105  | M2     | \$965,000.00   | 48.52%      | \$101,325,000.00     |
| <b>TOTALES</b>  |             |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$208,845,000</b> |

Valor en letras  
 Doscientos ocho millones ochocientos cuarenta y cinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante



GABRIEL JIMENEZ GARCIA  
 RAA Nro: AVAL-19244723  
 C.C: 19244723

| VALORES/TIPO DE AREA.           |                | INFORMACIÓN UVR     |                                  |                |
|---------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|----------------|
|                                 | <b>Terreno</b> | <b>Construcción</b> | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                        | 0              | 0                   | Valor del avalúo en UVR          | 208,845,000.00 |
| Proporcional                    | 0              | 208,845,000         | Valor asegurable                 | 208,845,000    |
| % valor proporcional            |                | 100                 | Tiempo esperado comercialización | 5              |
| <b>Calificación garantía</b>    |                |                     |                                  |                |
| <b>Observación calificación</b> |                |                     |                                  |                |
| <b>Observación</b>              |                |                     |                                  |                |

## GENERAL

|   |  |                      |                                  |                      |                        |
|---|--|----------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-57460512  | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14                      | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial        |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT 860021967-7                  | <b>Email</b>         |                        |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Solicitante</b>                          | MADELEIVIS ARGOTA LAFAURIE   |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 57460512                         | <b>Teléfono</b>      | 3006612852             |
| <b>Email</b>                                | margota@unimagdalena.edu.co  |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Propietario</b>                          | GALVAN ARGOTA TANIA VALENTINA  |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1004370960                       | <b>Ocupante</b>      | Propietario            |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Dirección</b>                            | CRA 16E 4-26 BARRIO 20 DE JULIO  |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Conjunto</b>                             | N.A.   |                      |                                  |                      |                        |
| <b>Ciudad</b>                               | Santa Marta  | <b>Departamento</b>  | Magdalena                        | <b>Estrato</b>       | 3                      |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | 20 DE JULIO                      | <b>Ubicación</b>     | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Casa   | <b>Tipo subsidio</b> | VIP Vivienda Interes Prioritario | <b>Sometido a PH</b> | No                     |
| <b>Observación</b>                          | Por la avenida del libertador se cruza en sentido norte por la carrera 16 hasta la calle 4 a mano derecha hasta encontrar la carrera 16 E, la tercera casa a la mano derecha de norte a sur. |                      |                                  |                      |                        |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|                                     |  |                              |            |                          |                             |
|-------------------------------------|--|------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Uso actual</b>                   | 0  | <b>Piso inmueble</b>         | 1          |                          |                             |
| <b>Clase inmueble</b>               | 0  | <b>Otro</b>                  |            | <b>Método evaluación</b> | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| <b>Justificación de Metodología</b> | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p> |                              |            |                          |                             |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>              |  |                              | <b>UND</b> | <b>VALOR</b>             |                             |
| AREA DE TERRENO                     |  |                              | M2         | 192                      |                             |
| AREA CONSTRUIDA                     |  |                              | M2         | 0                        |                             |
| <b>ÁREAS CATASTRAL</b>              |  |                              | <b>UND</b> | <b>VALOR</b>             |                             |
| AREA DE TERRENO                     |  |                              | M2         | 0                        |                             |
| AREA CONSTRUIDA                     |  |                              | M2         | 0                        |                             |
| AVALUO CATASTRAL 2024               |  |                              | PESOS      | 0                        |                             |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>      |  |                              | <b>UND</b> | <b>VALOR</b>             |                             |
| LOTE                                |  |                              | M2         | 197.17                   |                             |
| CONSTRUCCION                        |  |                              | M2         | 105                      |                             |
| <b>ÁREAS POR NORMA</b>              |  |                              |            | <b>VALOR</b>             |                             |
| Indice ocupación                    |  |                              | 0.75       | 0                        |                             |
| Indice construcción                 |  |                              | 1.50       | 0                        |                             |
| <b>Forma Geometrica</b>             | TRAPEZOIDAL  | <b>Frente</b>                | 8.52       |                          |                             |
| <b>Fondo</b>                        | 22.53  | <b>Relación frente fondo</b> | 1:2.64     |                          |                             |
| <b>Perspectivas de valoración</b>   | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |                              |            |                          |                             |
| <b>Actualidad edificadora</b>       | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |                              |            |                          |                             |

**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

|   |  |
|---|--|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                                      | ACUERDO O11 DE OCT 16 DE 2020  |
| <b>Area Del Lote</b>  | 192  |
| <b>Forma Del Lote</b>                                       | TRAPEZOIDAL  |
| <b>Topografia</b>   | PLANO  |
| <b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b> | 1  |
| <b>Clasificacion Del Suelo</b>                              | URBANO   |
| <b>Uso Principal Norma</b>                                  | Densidad Baja Residencial, Comercial y Servicios Barriales   |
| <b>Uso Compatible Norma</b>                                 | COMERCIAL  |
| <b>Uso Condicionado Norma</b>                               | N.A.   |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                                  | LOS DEMAS  |
| <b>Tratamiento</b>  | Mejoramiento Integral  |
| <b>Actuaciones Estrategicas</b>                             | N.A.   |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                                   | 0.75   |
| <b>Indice DeConstruccion</b>                                | 1.5  |
| <b>Antejardin</b>   | N.A.   |
| <b>AislamientoPosterior</b>                                 | 3.00   |
| <b>Aislamiento Lateral</b>                                  | N.A.   |
| <b>Altura Permitida</b>                                     | 2 PISOS  |
| <b>Densidad</b>   | 100 V/H  |
| <b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>                            | NO   |
| <b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>                    | NO   |
| <b>Suelos De Proteccion</b>                                 | NO   |
| <b>Patrimonio</b>   | NO   |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>            | De acuerdo con la anterior descripción normativa de sector el inmueble cumple con la normativa vigente |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 1535           | EscrituraDePropiedad | 21/06/2019 | 3       |        |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral   | Detalle |
|----------------|------------|--------------------|---------|
| 080-78891      | 20/03/2024 | 010200530007000COD | casa    |

**Observación** No obstante, se deja constancia que este no es un estudio de títulos de enajenación

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** La casa no tiene garaje

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

|                | Sector | Inmueble |
|----------------|--------|----------|
| Energía        | SI     | SI       |
| Acueducto      | SI     | SI       |
| Alcantarillado | SI     | SI       |
| Gas            | SI     | SI       |

### AMOBLIAMIENTO URBANO

|              | Sector |
|--------------|--------|
| Alumbrado    | SI     |
| Arborizacion | SI     |
| Alamedas     | NO     |
| Ciclo rutas  | NO     |

### CARACTERÍSTICAS

|                         |             |                                  |              |                          |       |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|-------|
| <b>Uso predominante</b> | Residencial | <b>Área de actividad</b>         | Residencial. | <b>Demanda / Interés</b> | Media |
| <b>Estrato</b>          | 3           | <b>Barrio legal</b>              | Si           | <b>Topografía</b>        | Plana |
| <b>Transporte</b>       | Bueno       | <b>Condiciones de salubridad</b> | 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         | Regular   | mas de 500      | Tipo de vía                | VEHICULAR   |              |
| Escolar             | Bueno   | 100-200         |                            |             |              |
| Comercial           | Bueno   | 100-200         |                            |             |              |
| IMPACTO AMBIENTAL   |   |                 |                            |             |              |
| Aire                | NO  | Basura          | NO                         | Inseguridad | NO           |
| Ruido               | NO  | Aguas           | NO                         | Otro        | NO           |
| <b>Observación:</b> | El barrio donde se ubica la casa es un sector tradicional de la ciudad de estrato medio bajo con casas que se empezó a desarrollar a principios de este siglo. con viviendas continuas de un solo piso, amplias vías de acceso y buena arborización |                 |                            |             |              |

## ESTRUCTURA

|                                  |   |                                   |                             |                                |                      |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Regular   | <b>Estructura</b>                 | Tradicional                 | <b>Estructura reforzada</b>    | NO                   |
| <b>Material construcción</b>     | Bloque  | <b>Tipo estructura</b>            | Muros de carga-Sin columnas |                                |                      |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO  | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                          | <b>Cubierta</b>                | teja de fibrocemento |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura  | <b>Ancho fachada</b>              | 6-9 metros                  | <b>Irregularidad planta</b>    | Si                   |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No  | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua               | <b>Otro tipología vivienda</b> |                      |
| <b>Año construcción</b>          | 2001  | <b>Edad Inmueble</b>              | 23 años                     | <b>Vida útil</b>               | 70                   |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada   | <b>%Avance</b>                    |                             |                                |                      |
| <b>Licencia construcción</b>     | N.A.  |                                   |                             |                                |                      |
| <b>Observación</b>               | Es una construcción sencilla con muros de carga sin arriostrar con cubierta liviana |                                   |                             |                                |                      |

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |    |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|----|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1  | <b>Cocina</b>          | Sencilla |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 1  | <b>Habitaciones</b>    | 3        |
| <b>Closet</b>         | 0 | <b>Baños privados</b> | 2  | <b>Estar</b>           | 1        |
| <b>Bodega</b>         | 1 | <b>Estudio</b>        | 1  | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |
| <b>Baños servicio</b> | 0 | <b>Zona ropas</b>     | 1  | <b>Local</b>           | 0        |
| <b>Balcón</b>         | 0 | <b>Jardín</b>         | No | <b>Zona verde</b>      | No       |

|                    |  |                    |       |                    |       |
|--------------------|--|--------------------|-------|--------------------|-------|
| <b>Oficina</b>     | 0  | <b>Ventilación</b> | Bueno | <b>Iluminación</b> | Bueno |
| <b>Observación</b> | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Adicionalmente la casa cuenta con aislamientos laterales o cajas de luz y aire que por su ancho no se usan. |                    |       |                    |       |

## ACABADOS

|                    | Sala   | Comedor | Cocina   | Baño   | Piso    | Techo    | Muro    | Carpintería |
|--------------------|--|---------|----------|--------|---------|----------|---------|-------------|
| Calidad            | Normal   | Normal  | Sencillo | Normal | Normal  | Sencillo | Normal  | Normal      |
| Estado             | Bueno.   | Bueno.  | Regular  | Bueno. | Regular | Regular  | Regular | Bueno.      |
| <b>Observación</b> | En términos generales la casa requiere de mantenimiento especialmente en muros, pisos y techos |         |          |        |         |          |         |             |



## MERCADO

| #                   | DIRECCION     | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO     | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|---------------|---------------|------|----------------|--------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | BASTIDAS      | \$190,000,000 | 0.97 | \$184,300,000  | 573216983230 | 170        | 140                    | \$875,000             | \$122,500,000      |
| 2                   | SAN FRANCISCO | \$500,000,000 | 0.95 | \$475,000,000  | 573205734337 | 253        | 290                    | \$1,050,000           | \$304,500,000      |
| 3                   | URB TAMACA    | \$218,000,000 | 0.95 | \$207,100,000  |              | 175        | 175                    | \$750,000             | \$131,250,000      |
| 4                   | LOS ALMENDROS | \$300,000,000 | 0.95 | \$285,000,000  |              | 193        | 193                    | \$870,000             | \$167,910,000      |
| <b>Del inmueble</b> |               |               |      |                |              | <b>192</b> | <b>105</b>             |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$61,800,000           | \$363,529  | 1.1           | 1.2              | 1.32              | \$479,859    |
| 2 | \$170,500,000          | \$673,913  | 1             | 0.8              | 0.80              | \$539,130    |
| 3 | \$75,850,000           | \$433,429  | 1.1           | 1.0              | 1.10              | \$476,771    |
| 4 | \$117,090,000          | \$606,684  | 1.0           | 0.9              | 0.90              | \$546,016    |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$510,444.06 |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$37,226.97  |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 7.29%        |

|              |            |              |      |     |       |                  |
|--------------|------------|--------------|------|-----|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$560,000.00 | AREA | 192 | TOTAL | \$107,520,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$965,000.00 | AREA | 105 | TOTAL | \$101,325,000.00 |
| VALOR TOTAL  |            |              |      |     |       | \$208,845,000.00 |

**Observaciones:**

Para el estudio del mercado se analizaron casas en venta en la ciudad que estuvieran en estrato 3 y en sectores cercanos al predio en estudio

**Enlaces:**

1- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santa-marta-bastidas-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC4824514>

2- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santa-marta-san-francisco-5-habitaciones-5-banos/14593-M4452733>

## REPOSICION

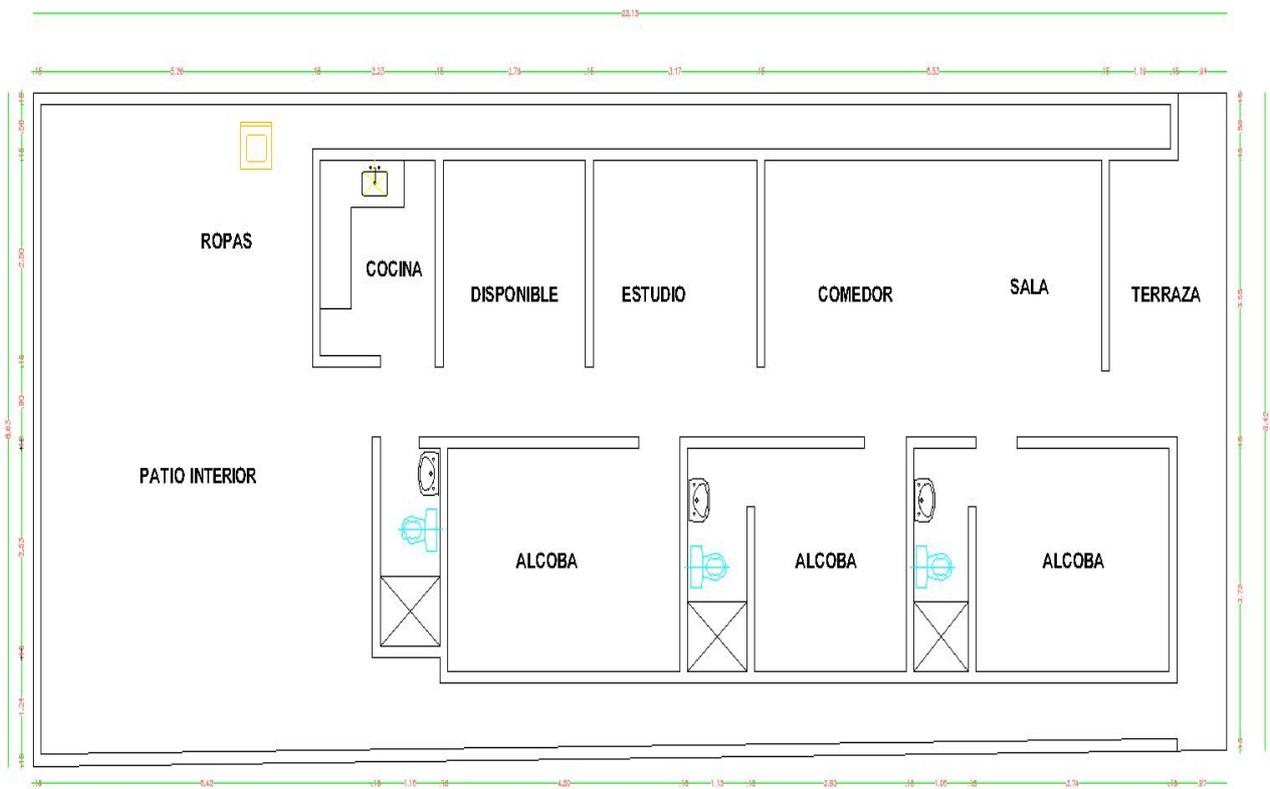
### Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Area construida total            | 105                  |
| Area construida vendible         | 288                  |
| Valor M2 construido              | \$2,465,000          |
| Valor reposición M2              | \$709,920,000        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$2,465,000          |
| Fuente                           | CONSTRUDATA 205      |
| Factor ajuste %                  | 25 %                 |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,848,750          |
| Calificación estado conservación | 3.5                  |
| Vida útil                        | 70                   |
| VetusTez                         | 23                   |
| Edad en % de vida útil           | 32.86 %              |
| Fito y corvin %                  | 47.86 %              |
| Valor reposición depreciado      | \$963,938            |
| Valor adoptado depreciado        | \$965,000            |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$277,920,000</b> |

Observaciones: Para la depreciación de la construcción se partió del valor reportado en la revista CONSTRUDATA 209 para la ciudad de Barranquilla, para casas tipo medio. Dicho valor se ajustó de acuerdo con las condiciones particulares de Santa Marta y las características propias del inmueble.

# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## PLANTA CASA

|      |      |      |
|------|------|------|
| 1.00 | 2.00 | 3.00 |
|------|------|------|

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Baño Privado Hab 2



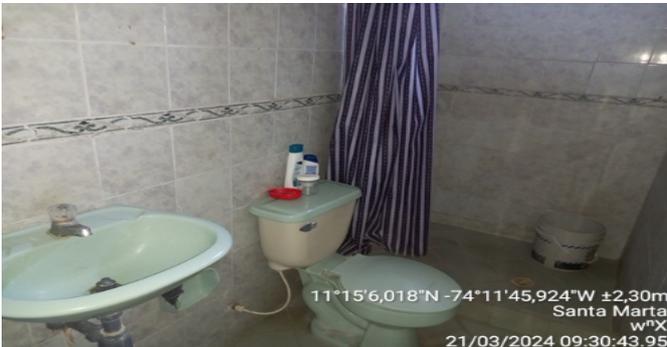
Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Detalle de acabados



Deposito



## FOTOS General

CAJA DE AIRE Y LUZ



CAJA DE AIRE Y LUZ



TERRAZA DE ENTRADA



## 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-57460512**



PIN de Validación: b5740ac2



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) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19244723.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

AVALUO: LRCAJA-57460512 M.I.: 080-78891

**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<br>06 Jul 2017 | Regimen<br>Régimen Académico |
|-------------------------------------|------------------------------|

**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<br>20 Ene 2020 | Regimen<br>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<br>20 Ene 2020 | Regimen<br>Régimen Académico |
|-------------------------------------|------------------------------|



PIN de Validación: b5740ac2



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de inscripción<br>20 Ene 2020 | Regimen<br>Régimen Académico |
|-------------------------------------|------------------------------|

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines y de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de inscripción<br>20 Ene 2020 | Regimen<br>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<br>20 Ene 2020 | Regimen<br>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<br>20 Ene 2020 | Regimen<br>Régimen Académico |
|-------------------------------------|------------------------------|



PIN de Validación: b5740ac2



**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
20 Ene 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  
20 Ene 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.

Fecha de inscripción  
20 Ene 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.



PIN de Validación: b5740ac2



Fecha de inscripción  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se muestra en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AFILIADOS, 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: SANTA MARTA, MAGDALENA  
Dirección: CARRERA 3A 130 - 25  
Teléfono: 57 3144113248  
Correo Electrónico: gabjim@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúes- Corporación Tecnológica Empresarial  
Arquitecto- La Corporación Universidad Piloto de Colombia.

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) **GABRIEL JIMENEZ GARCIA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10244723

El(la) señor(a) **GABRIEL JIMENEZ GARCIA** 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: b5740ac2



**PIN DE VALIDACIÓN**

b5740ac2

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*Alexandra Suarez*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-57460512 M.I.: 080-78891