



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

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1082859690

Fecha del avalúo	Fecha de visita	03/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 14A N°35-17	
Barrio	GALICIA	
Ciudad	Santa Marta	
Departamento	Magdalena	
Propietario	EDGAR ALEXANDER VALERO RIVERA	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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: MORGAN ALFONSO GONZALEZ RIVERA

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 **EDGAR ALEXANDER VALERO RIVERA** ubicado en la CALLE 14A N°35-17 GALICIA, 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 \$119,717,750.00 pesos m/cte (Ciento diecinueve millones setecientos diecisiete mil setecientos cincuenta).

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](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	75	M2	\$550,000.00	34.46%	\$41,250,000.00
Area Construida	CASA	84.83	M2	\$925,000.00	65.54%	\$78,467,750.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$119,717,750</b>

Valor en letras

Ciento diecinueve millones setecientos diecisiete mil setecientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante



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

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	119,717,750.00
Proporcional	0	119,717,750	Valor asegurable	119,717,750
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía**

**Observación calificación**

**Observación**

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10828 59690	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<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>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	MORGAN ALFONSO GONZALEZ RIVERA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1082859690	<b>Teléfono</b>	3205635389
<b>Email</b>	morgangonzalezrivera@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	EDGAR ALEXANDER VALERO RIVERA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	7628799	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 14A N°35-17				
<b>Conjunto</b>	N.A.				
<b>Ciudad</b>	Santa Marta	<b>Departamento</b>	Magdalena	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	GALICIA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El predio en estudio se localiza en una vía peatonal a 30 metros de la vía principal. Por la carrera 36 que es la vía a Bastidas.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	0	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Bifamiliar	<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; 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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	78	AREA CONSTRUIDA	M2	86
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	83166000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA LOTE	M2	79.85	AREA LOTE	M2	75
ÁREA CONSTRUIDA	M2	84.83	ÁREA CONSTRUIDA	M2	84.83

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	72.04	0			
Indice construcción	1.13	0			

<b>Forma Geometrica</b>	IRREGULAR	<b>Frente</b>	6.40		
-------------------------	-----------	---------------	------	--	--

<b>Fondo</b>	16.00	<b>Relación frente fondo</b>	1:2,5		
--------------	-------	------------------------------	-------	--	--

<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>	Se observaron algunas obras de construcción y remodelaciones en el sector
-------------------------------	---

**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 No 011 Fecha: 16 octubre de 2020
<b>Area Del Lote</b>	75
<b>Forma Del Lote</b>	IRREGULAR
<b>Topografia</b>	PLANO
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	VIVIENDA
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIO
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INSTITUCIONAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N.A.
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.75
<b>Indice DeContrucion</b>	1.50
<b>Antejardin</b>	3.00 ML
<b>AislamientoPosterior</b>	3.00 ML
<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>	El predio enestudiocumple con la norma urbanistica vigente.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1108	EscrituraDePropiedad	25/09/2015	4	Santa Marta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
080-19358	18/04/2024	47001010303890005000	casa

**Observación** No se encontraron anotaciones en el folio de la matricula inmobiliaria

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** La casa no tiene garaje

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	PEATONAL	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El predio en estudio se localiza en un barrio de estrato medio bajo (2) muy cerca de la vía principal sobre una peatonal. El sector cuenta con todos los servicios públicos, comercios y asistenciales. La casa no tiene contador de agua, se adjunta recibo del servicio				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<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>	Si	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1983	<b>Edad Inmueble</b>	41 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 en bloque y placa en concreto prefabricados y cubierta liviana				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

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

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, y un espacio multiple de alcoba -sala-comedor				

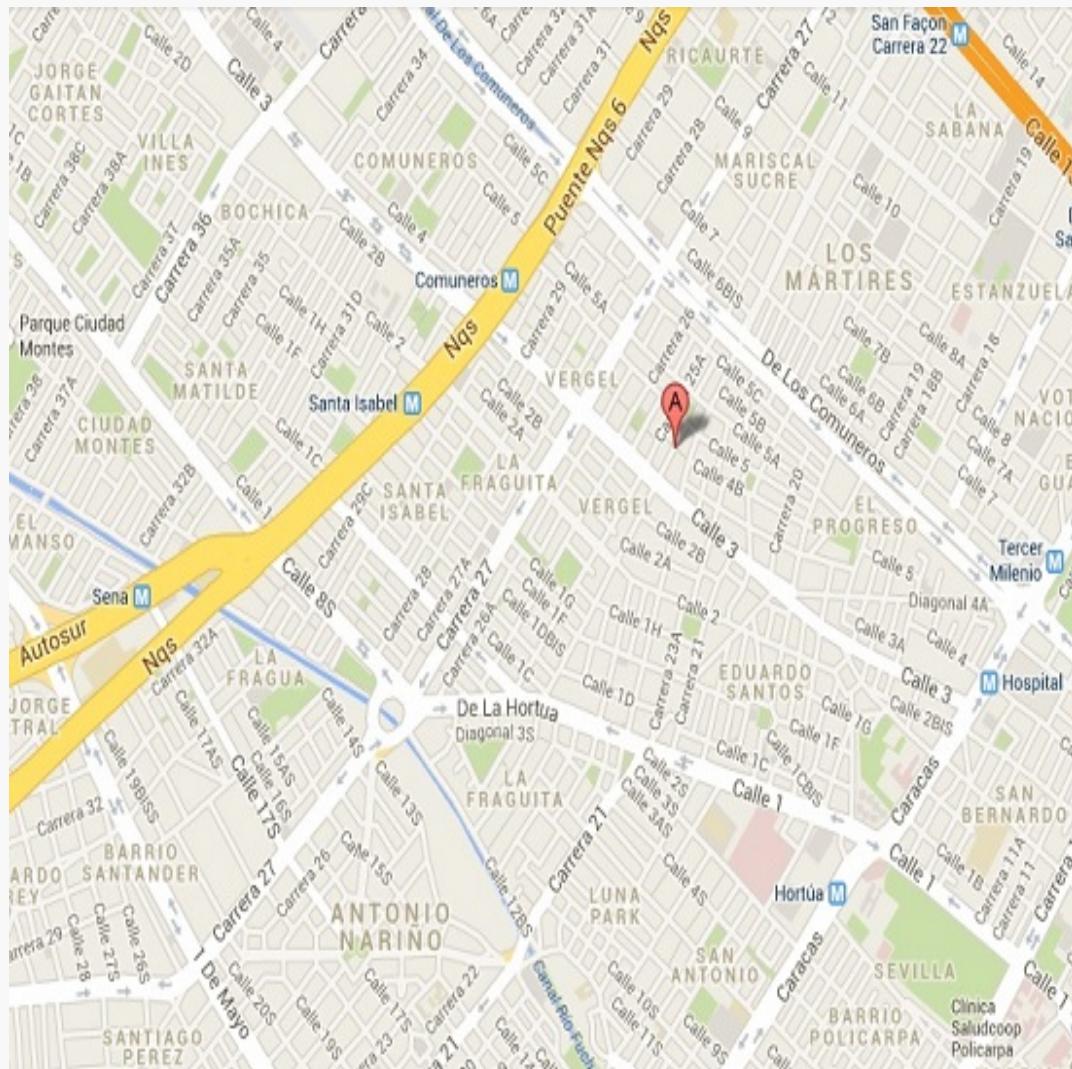
## ACABADOS

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

Observación	Los acabados de la casa son sencillos pero en buenas condiciones y en el aparta estudio el piso es en ceramica.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 14A N°35-17 | GALICIA | Santa Marta | Magdalena



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.240704758594541  
GEOGRAFICAS : 11° 14' 26.538''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.17637811881319  
GEOGRAFICAS : 74° 10' 34.9602''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	GALICIA	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	573206749675	120	120	\$1,560,000	\$187,200,000
2	NUEVA GALICIA	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	573225890748	120	120	\$1,120,000	\$134,400,000
3	GALICIA	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	573022019033	120	120	\$1,350,000	\$162,000,000
4	GALICIA	\$375,000,000	0.95	\$356,250,000	573187117671	127	127	\$2,100,000	\$266,700,000
<b>Del inmueble</b>						<b>75</b>	<b>84.83</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$83,550,000	\$696,250	1.0	0.8	0.80	\$557,000
2	\$46,100,000	\$384,167	1.1	1.2	1.32	\$507,100
3	\$85,000,000	\$708,333	1.0	0.80	0.80	\$566,667
4	\$89,550,000	\$705,118	1.0	0.8	0.80	\$564,094
					PROMEDIO	\$548,715.29
					DESV. STANDAR	\$28,043.07
					COEF. VARIACION	5.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	75	TOTAL	\$41,250,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$925,000.00	AREA	84.83	TOTAL	\$78,467,750.00
VALOR TOTAL		\$119,717,750.00				

**Observaciones:**

Para la liquidacion del valor del lote se han considerado cuatro muestras de mercado en el sector cercano al predio

**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/casa-santa-marta-galicia-3-habitaciones-1-banos/223-M4870145>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10705695>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7775373>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/8198586>

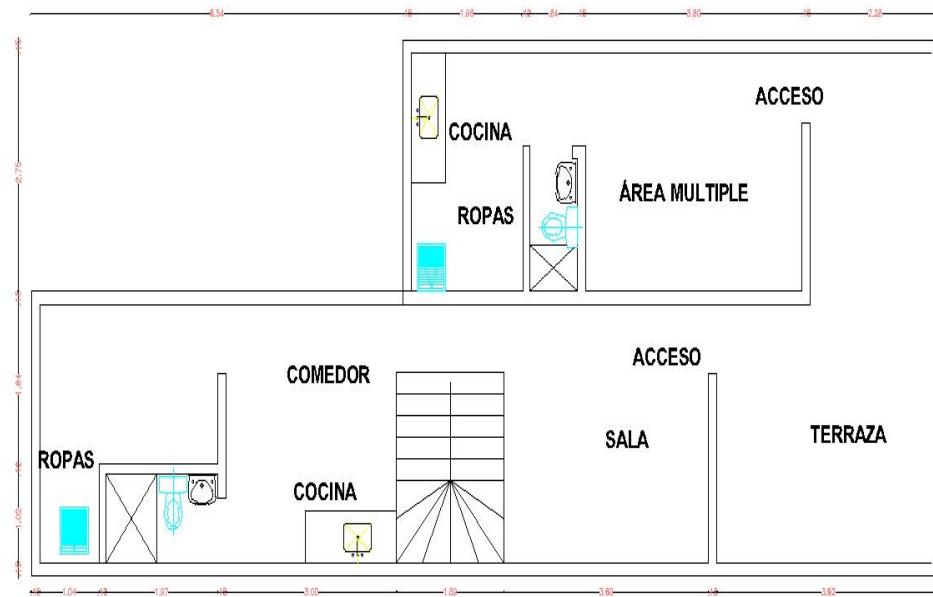
## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

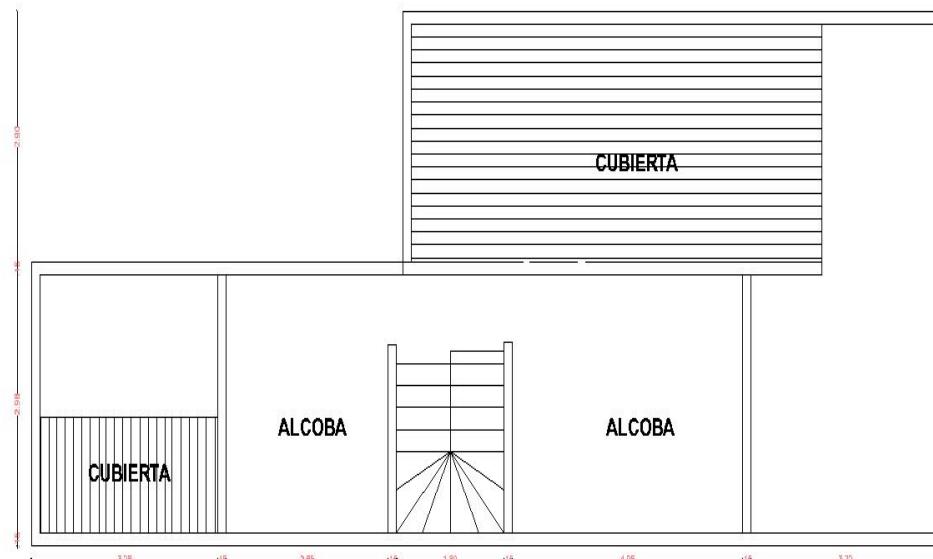
Area construida total	84.83
Area construida vendible	84.83
Valor M2 construido	\$2,640,000
Valor reposición M2	\$223,951,200
Valor reposición presupuesto M2	\$2,640,000
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	65 %
Valor reposición M2 ajustado	\$924,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
Vetus Tez	41
Edad en % de vida útil	58.57 %
Fitto y corvin %	56.51 %
Valor reposición depreciado	\$401,848
Valor adoptado depreciado	\$925,000
<b>Valor total</b>	<b>\$78,467,750</b>

## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

Plano



## **PLANTA PRIMER PISO**



## **PLANTA SEGUNDO PISO**

1.00 2.00 3.00

# FOTOS General

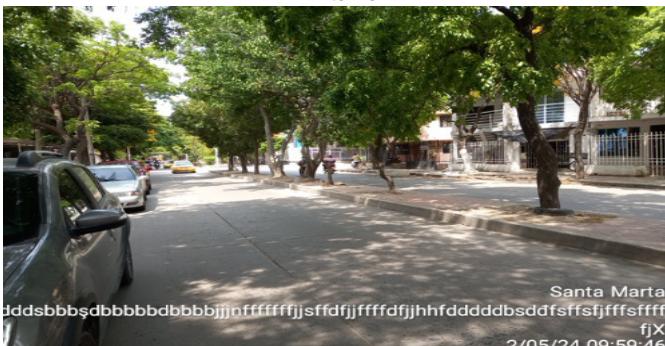
## Foto Selfie



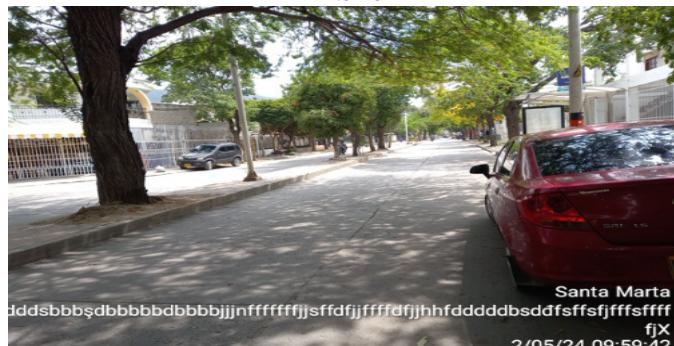
### Vía frente al inmueble



## Entorno



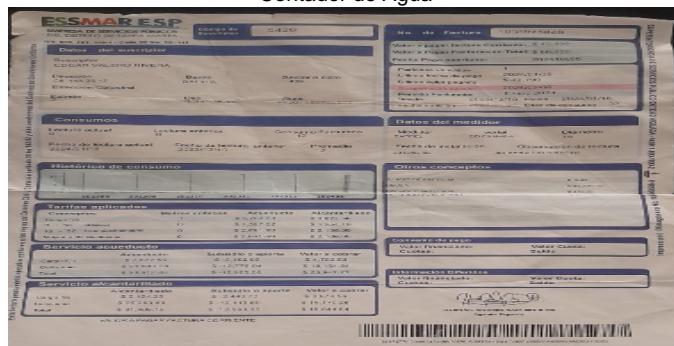
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



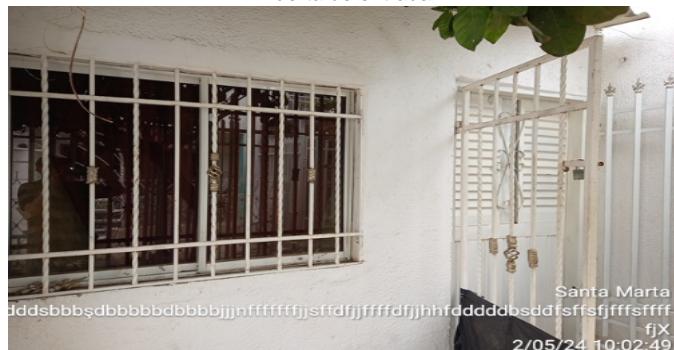
Nomenclatura



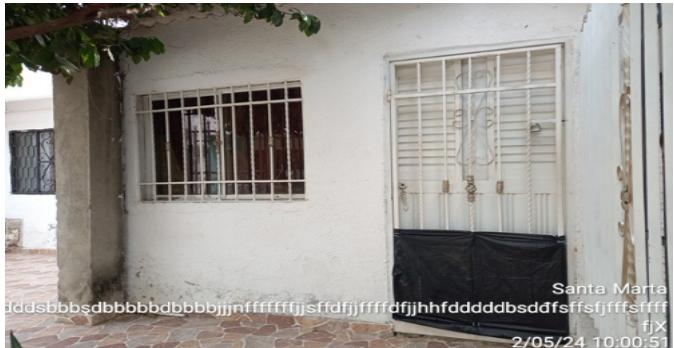
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



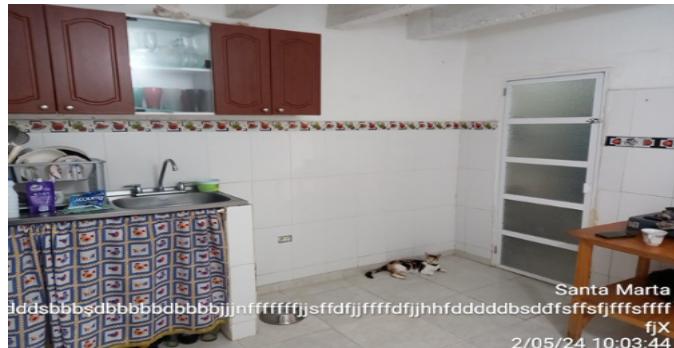
Sala Comedor



Cocina



Cocina

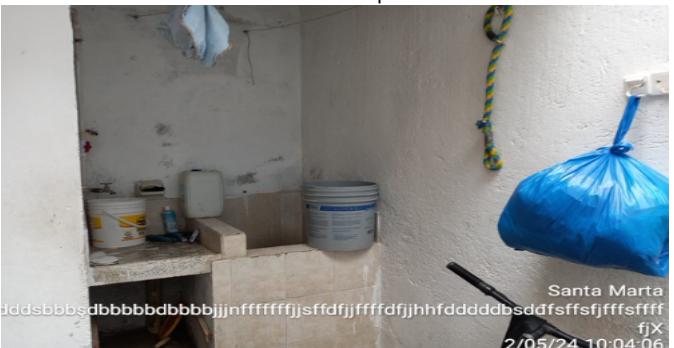


## FOTOS General

Zona de Ropas



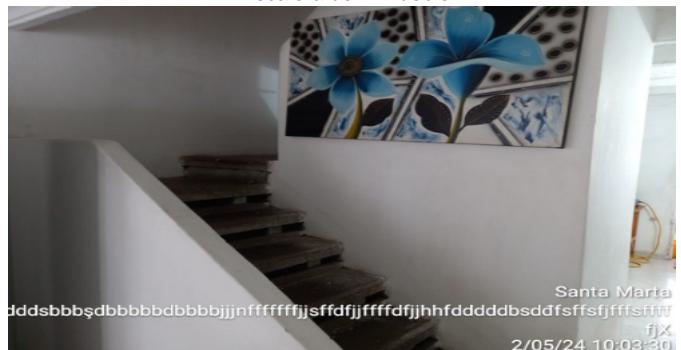
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



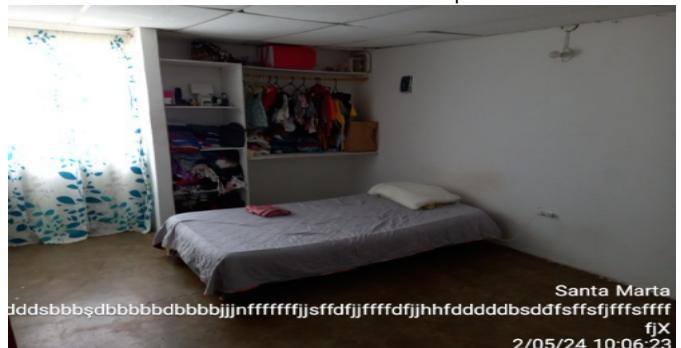
Escalera del inmueble



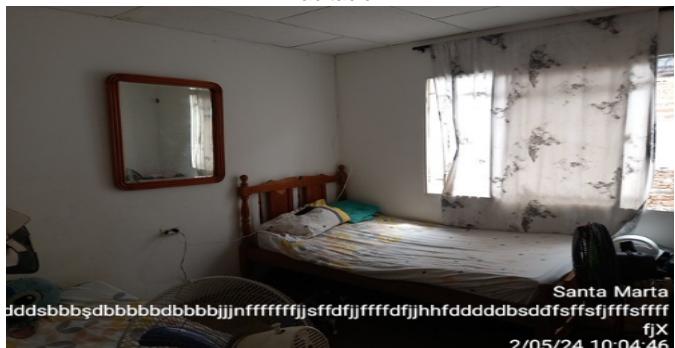
Hall o Estar de Habitaciones



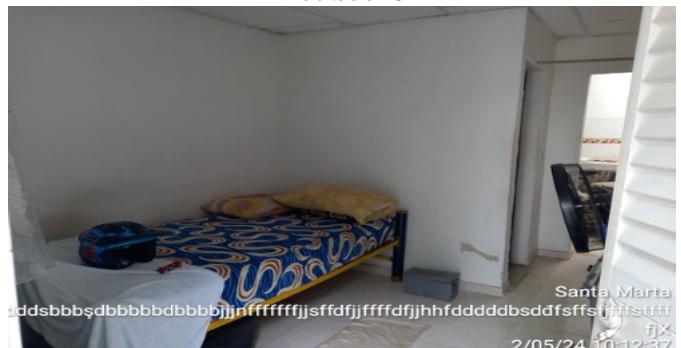
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2

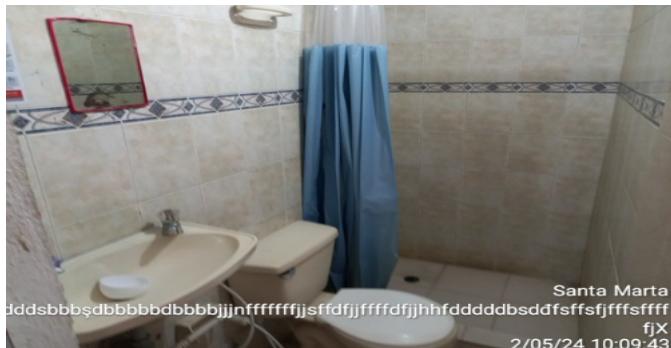


Habitación 3

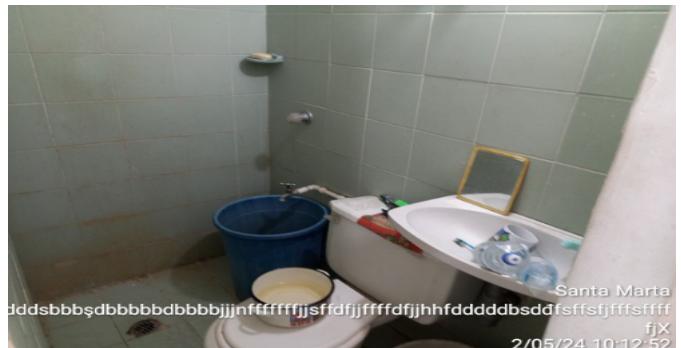


## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador 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 valuador 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-1082859690**



PIN de Validación: 4ec0d8B



Registro Abierto de Avaluadores

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



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 500 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

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. 18244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18244723.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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  
08 Jul 2017

Régimen  
Régimen Asociativo

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrazas rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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  
28 Ene 2018

Régimen  
Régimen Asociativo

#### 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  
28 Ene 2018

Régimen  
Régimen Asociativo



PIN de Validación: 1ec0tP8B



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



Autoridad Nacional de Avalaciones  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C., Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2020

Régimen  
Régimen Asociativo

*RAA AVALUO: LRCAJA-1082859690 M.I.: 080-19358*

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, oficinas, entre otras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las numeradas anteriores.

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2020

Régimen  
Régimen Asociativo

#### 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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radares, 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, tractocamiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2020

Régimen  
Régimen Asociativo

#### 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  
28 Ene 2020

Régimen  
Régimen Asociativo



PIN de Validación: 1eccd4B8



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



Asociación Nacional de Avalistas  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

### 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  
28 Ene 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Samoventas y Animales

#### Alcance

- Samoventas, animales y muebles no clasificados en otra categoría.

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2020

Régimen  
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  
28 Ene 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o tributos compensatorios y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.



PIN de Validación: 1eccd9a8



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



Fecha de Inscripción  
29 Ene 2020

Régimen  
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.NA, en la categoría Inmuebles Urbanos vigencia hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se indica en el anterior cuadro.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1082859690**

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE R.AA. EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: GABRIEL JIMENEZ GARCIA  
Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA  
Dirección: CARRERA 3A 130 - 25  
Teléfono: 57 3144113248  
Correo Electrónico: gabjmg@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral Por Competencias en Avaluos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Arquitecto - La Corporación Universidad Piblo 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(s) señor(es) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 18246723.

El(s) señor(es) 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo factor 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b2ec0e88



#### PIN DE VALIDACIÓN

b2ec0e88

El presente certificado es válido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avalúadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*Alexandria Suárez*  
**RAA AVALUO: LRCAJA-1082859690 M.I.: 080-19358**  
Firma: **Alexandria Suárez**  
Representante Legal