



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1049634902

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 21/05/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | KR 14 # 5 B - 100 BARR SAN FERNANDO LT DE TERRENO | | |
| Barrio | San Fernando | | |
| Ciudad | Fundación | | |
| Departamento | Magdalena | | |
| Propietario | PABON NIGRINIS JORGE LUIS | | |

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: MICHAEL YESID ACOSTA CEPEDA

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 **PABON NIGRINIS JORGE LUIS** ubicado en la KR 14 # 5 B - 100 BARR SAN FERNANDO LT DE TERRENO San Fernando, de la ciudad de Fundación.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$200,709,600.00 pesos m/cte (Doscientos millones setecientos nueve mil seiscientos).

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 | Lote | 289 | M2 | \$250,000.00 | 36.00% | \$72,250,000.00 |
| Area Construida | Casa | 139.63 | M2 | \$920,000.00 | 64.00% | \$128,459,600.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$200,709,600 |

Valor en letras
Doscientos millones setecientos nueve mil seiscientos 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 | 789,021 | 1,632,847 | Valor del avalúo en UVR | 200,709,600.00 |
| Proporcional | 0 | 200,709,600 | Valor asegurable | 200,709,600 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | No Favorable | | | |
| Observación calificación | NOTA 1: El inmueble no cuenta con el medidor de acueducto instalado. Aportar carta de la empresa de servicio público de acueducto donde indique la disponibilidad del servicio para el predio. NOTA 2: El predio se encuentra en riesgo de inundación. Se debe solicitar carta en alcaldía, planeación o entidad encargada, donde indique que los riesgos fueron mitigados. | | | |
| Observación | <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.</p> <p>Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de</p> | | | |

terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, el área construida medida en sitio, ya que es permitida por norma.

GENERAL

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---|---------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1049634902 | 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 | MICHAEL YESID ACOSTA CEPEDA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1049634902 | Teléfono | 3046568232 |
| Email | michael.acosta2705@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | PABON NIGRINIS JORGE LUIS | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 15174714 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | KR 14 # 5 B - 100 BARR SAN FERNANDO LT DE TERRENO | | | | |
| Conjunto | N/A | | | | |
| Ciudad | Fundación | Departamento | Magdalena | Estrato | 1 |
| Sector | Urbano | Barrio | San Fernando | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | Sometido a PH | No |
| Observación | La casa en estudio se localiza en un barrio tradicional de la ciudad, muy cerca del centro, en una calle no pavimentada y a media cuadra de la avenida principal del sector. Cuenta con servicios de energía eléctrica y gas con contador, el servicio de agua no cuenta con medidor. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------|------------------|-----|--------|---------------------|-----|--------|---|--|--|-----------------|-----|-------|--------------------|----|-----|------------------|----|--------|--------------------------|-------|-------------|
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>289</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>-</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 289 | AREA CONSTRUIDA | M2 | - | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO ME</td><td>M2</td><td>474</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024 ME</td><td>PESOS</td><td>\$3.468.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA DE TERRENO ME | M2 | 474 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 0 | AVALUO CATASTRAL 2024 ME | PESOS | \$3.468.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 289 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO ME | M2 | 474 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 ME | PESOS | \$3.468.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA LOTE</td><td>M2</td><td>282.85</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>139.63</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA LOTE | M2 | 282.85 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 139.63 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA LOTE</td><td>M2</td><td>289</td></tr><tr><td>AREAVCONSTRUID A</td><td>M2</td><td>139.63</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA LOTE | M2 | 289 | AREAVCONSTRUID A | M2 | 139.63 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LOTE | M2 | 282.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 139.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LOTE | M2 | 289 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREAVCONSTRUID A | M2 | 139.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><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></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 | Rectangular | Frente | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fondo | 34 | Relación frente fondo | 1:4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | Se observaron algunas obras de auto-construcción en el sector | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamien to 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 | ACUERDO DEL 2000 |
| Area Del Lote | 289 |
| Forma Del Lote | Rectangular |
| Topografia | Plana |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano |
| Uso Principal Norma | Actividad Residencial en Consolidación |
| Uso Compatible Norma | Sin información |
| Uso Condicionado Norma | Sin información |
| Uso Prohibido Norma | Sin información |
| Tratamiento | Actividad Residencial en Consolidación |
| Actuaciones Estrategicas | Sin información |
| Indice DeOcupacion | Sin información |
| Indice DeContruccion | Sin información |
| Antejardin | Sin información |
| AislamientoPosterior | SIN INFORMACI |
| Aislamiento Lateral | Sin información |
| Altura Permitida | Sin información |
| Densidad | Sin información |
| Amenaza Riesgo Inundacion | Riesgo de inundación |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-----------|
| 326 | EscrituraDePropiedad | 22/08/2016 | Única | Aracataca |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------------------------------------|---------|
| 225-22801 | 22/02/2024 | 47288010100000095001 0000000000 | Casa |

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

GARAJES Y DEPOSITOS

| | |
|-------------|--|
| Observación | El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma. |
|-------------|--|

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBLAMIENTO URBANO | |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | NO | 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 | 1 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
|-------------------|---|-----------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------|
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Regular | 300-400 | Andenes | NO | No hay |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | NO | No hay |
| Estacionamiento | Regular | 100-200 | Vías pavimentadas | NO | Regular |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | Tipo de vía | Vehicular secundaria sin pavimentar | |
| Escolar | Bueno | 0-100 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Ladrillo | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2016 | Edad Inmueble | 8 años | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 % | | |
| Licencia construcción | No suministrada | | | | |
| Observación | La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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. | | | | |

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

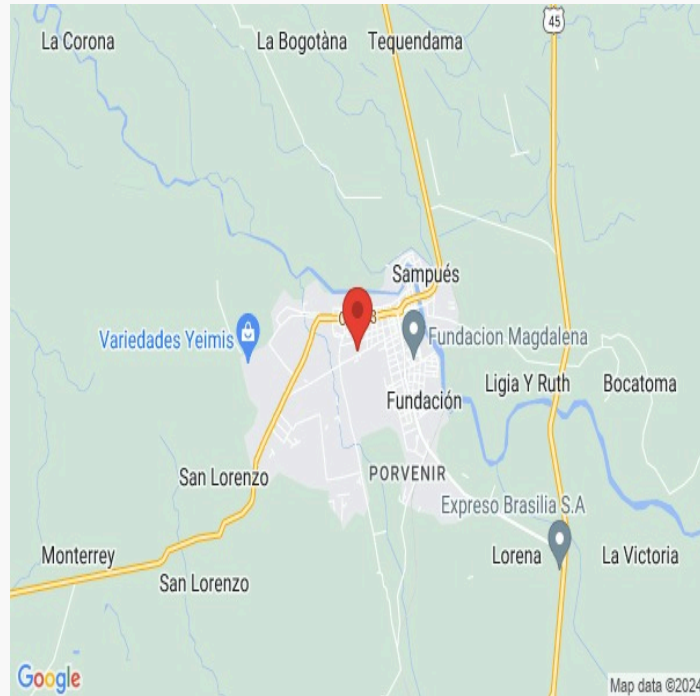
| | | | | | |
|----------------|---|-------------|---------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Regular | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno | | | | |

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 14 # 5 B - 100 BARR SAN FERNANDO LT DE TERRENO | San Fernando | Fundación | Magdalena



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.51963686547027
GEOGRAFICAS : 10° 31' 10.6926''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.19182299622497
GEOGRAFICAS : 74° 11' 30.5622''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|---------------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Loma Fresca | \$180,000,000 | 0.97 | \$174,600,000 | 3016596262 | 300 | 150 | \$900,000 | \$135,000,000 |
| 2 | San Fernando | \$108,000,000 | 0.97 | \$104,760,000 | 3016596262 | 336 | 50 | \$900,000 | \$45,000,000 |
| 3 | Carrera 6 #2 B - 27 | \$110,000,000 | 0.97 | \$106,700,000 | 3016596262 | 135 | 90 | \$920,000 | \$82,800,000 |
| 4 | Barrio 20 de diciembre | \$10,000,000 | 0.97 | \$9,700,000 | 3016596262 | 52 | | \$ | \$0 |
| 5 | Simón Bolívar | \$17,000,000 | 1 | \$17,000,000 | 3016596262 | 104 | | \$ | \$0 |
| Del inmueble | | | | | | 289 | 139.63 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$39,600,000 | \$132,000 | 1.0 | 1.2 | 1.20 | \$158,400 |
| 2 | \$59,760,000 | \$177,857 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$177,857 |
| 3 | \$23,900,000 | \$177,037 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$177,037 |
| 4 | \$9,700,000 | \$186,538 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$186,538 |
| 5 | \$17,000,000 | \$163,462 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$163,462 |
| | | | | | PROMEDIO | \$172,658.84 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$11,475.40 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 6.65% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|--------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$172,000.00 | AREA | 289 | TOTAL | \$49,708,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$920,000.00 | AREA | 139.63 | TOTAL | \$128,459,600.00 |
| VALOR TOTAL | \$178,167,600.00 | | | | | |

Observaciones:

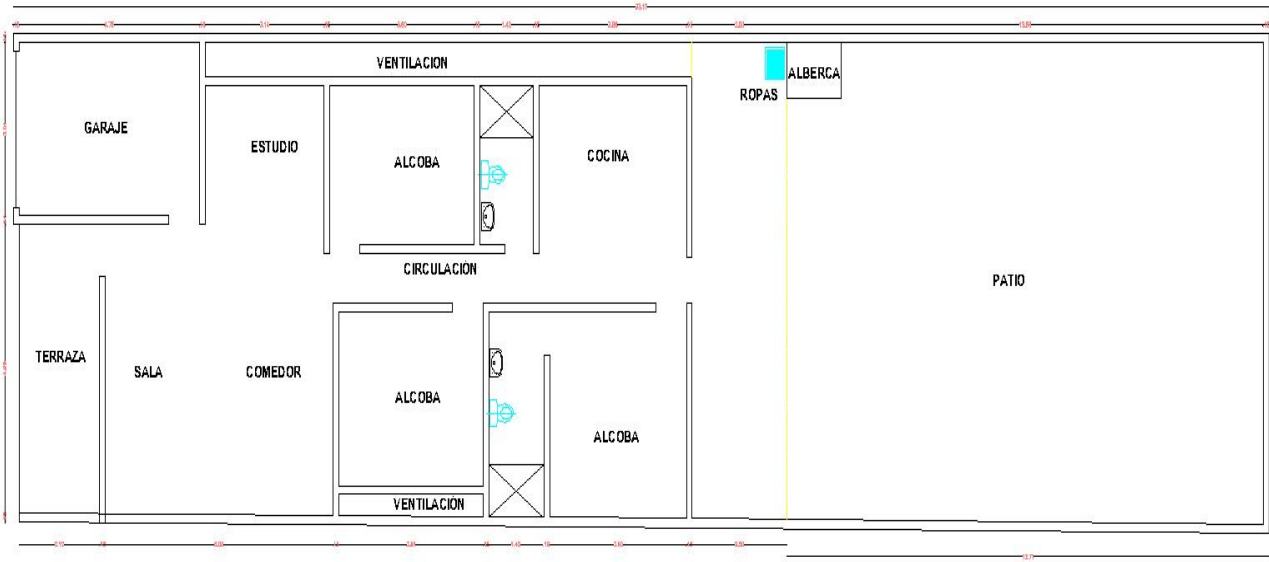
Ante la falta de referencia de mercado por internet, para el estudio de mercado se consulto con un agente inmobiliario de la ciudad.

Enlaces:

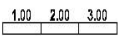
- 1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/771827491496087/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
- 2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/735483095171981/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
- 3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/899221251695547/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
- 4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/343843218684163/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
- 5.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1497431904464027/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA CASA



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



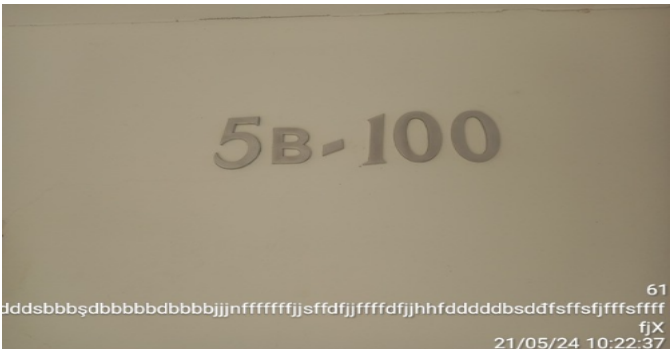
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

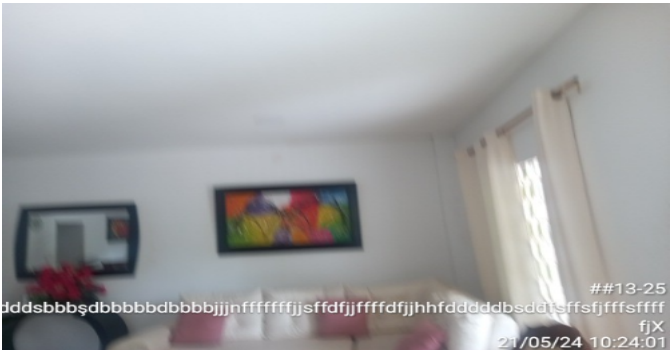
Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



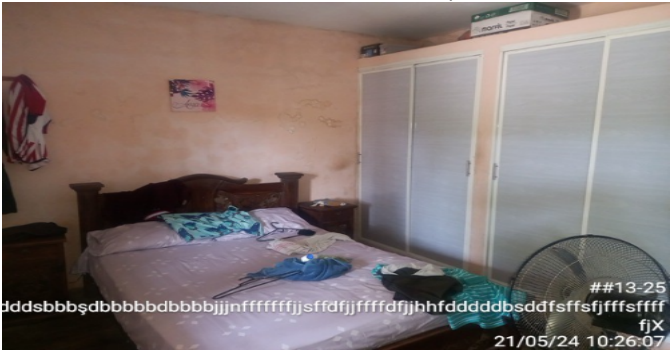
Zona de Ropas



Estudio

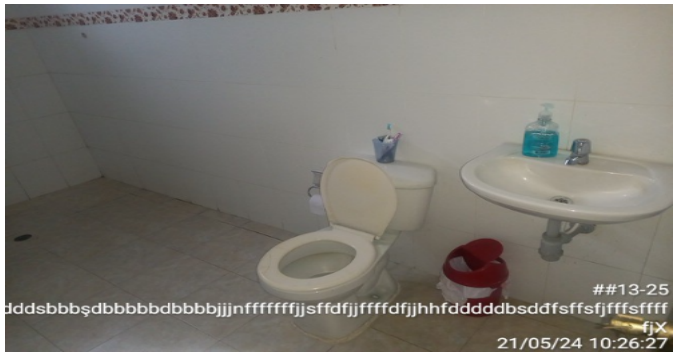


Hab. 1 o Habitación Principal

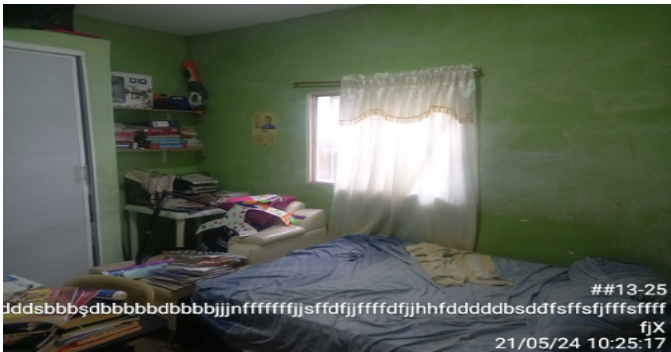


FOTOS General

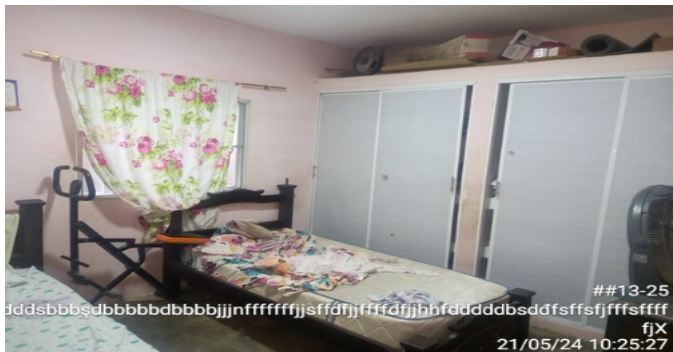
Baño Privado Hab 1



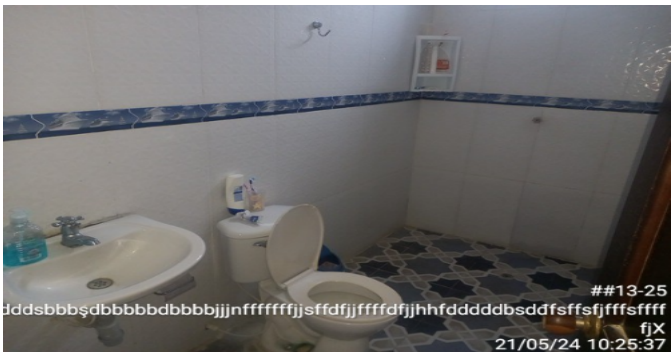
Habitación 2



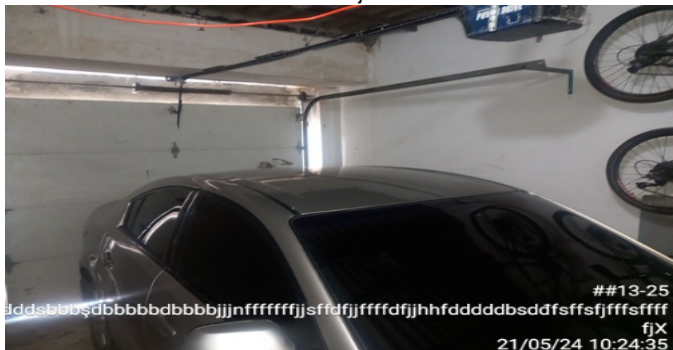
Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



FOTOS General



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 SALVEDADE 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-1049634902



PIN de Validación: ecd80e78

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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 03 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL- 18244723.

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

| | |
|--|-------------------------------|
| RAA AVALUO: LRCAJA-1049634902 M.I.: 225-22801 | |
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado. | |
| Fecha de inscripción 06 Jul 2017 | Regimen Regimen Asociativo |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance <ul style="list-style-type: none"> Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo 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 2020 | Regimen Regimen Asociativo |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección Alcance <ul style="list-style-type: none"> Barras ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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 2020 | Regimen Regimen Asociativo |

Página 1 de 5



PIN de Validación: ecd80e78


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


Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

 Fecha de inscripción:
28 Ene 2020

 Régimen:
Régimen Residencial

RAA AVALUO: LRCAJA-1049634902 M.I.: 225-22801

Alcance

- Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clubes, etc. Incluya todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

 Fecha de inscripción:
28 Ene 2020

 Régimen:
Régimen Residencial

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, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

 Fecha de inscripción:
28 Ene 2020

 Régimen:
Régimen Residencial

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 Residencial



ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES
<https://www.ana.org.co>
 Calle 99 No 7A - 37. 050.300
 Bogotá D.C. - Colombia
 Líneas gratuitas de atención A.N.A.
 En Bogotá: 505 07 00
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

PIN de Validación: ecd80e78

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

Categoría 8 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonio y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 10 Samovianos y Animales

RAA AVALUO: LRCAJA-1049634902 M.I.: 225-22801

Alcance

- Samovianos, animales y muebles no clasificados en la categoría 8.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

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 Asociativo

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
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Página 3 de 5



PIN de Validación: ecd80e78


<https://www.raa.org.co>
Fecha de Inscrición
28 Ene 2020Regimen
Regimen Asociativo

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, a la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO: LRCAJA-1049634902 M.I.: 225-22801

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AUTOREGULADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE LOS AUTOREGULADOS EN EL RAA


Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA
 Dirección: CARRERA 3A 130 - 25
 Teléfono: 57 3 1441 1324B
 Correo Electrónico: gabjimg@gmail.com


Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- 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 aparezca sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(los) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10240723 B(los) señor(los) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentran al día con el pago de los 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 al 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: **acd80e78**



RAA
Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>




ANA
Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia
<https://www.ana.org.co>
Calle 99 No 7A - 37. 050.300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.N.A.
En Bogotá: 580 07 00
A Nivel Nacional: 01-8000-422 840



PIN DE VALIDACIÓN
acd80e78

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1049634902 M.I.: 225-22801

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5



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

Certificado generado con el Pin No: 240222987389731132

Nro Matrícula: 225-22801

Pagina 1 TURNO: 2024-225-1-1177

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 06:16:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 225 - FUNDACION DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: FUNDACION VEREDA: FUNDACION

FECHA APERTURA: 23-08-2016 RADICACIÓN: 2016-225-6-1171 CON: ESCRITURA DE: 22-08-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA; CON AREA DE 289 MT2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 326, 2016/08/22, NOTARIA UNICA ARACATACA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012; NORTE: MIDE 34 ML Y LINDA CON CASA DE MARGOT TABORDA; SUR: MIDE 34 ML Y PREDIO CON LOTE REMANENTE DE BEATRIZ NORIEGA; ESTE: MIDE 8.50 ML Y PREDIO DE MIGUEL ARRIETA CRA 14 EN MEDIO; OESTE: MIDE 8.50 ML CON AREA DE SERVIDUMBRE O TRANSITO PROPIEDAD DE EL MUNICIPIO DE FUNDACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

2. - ESCRITURA 512 DEL 31/7/1985 NOTARIA U DE FUNDACION REGISTRADA EL 23/9/1985 POR DECL. DE MEJORAS+CASA DE HABITACION A: BEATRIZ ACOSTA NORIEGA , A: DAVIS ENRIQUE ESQUEZ ACOSTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 225-4222 .-- 1. - ESCRITURA 512 DEL 31/7/1985 NOTARIA U DE FUNDACION REGISTRADA EL 23/9/1985 POR COMPRAVENTA DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL BARRIO SAN FERNANDO , A: BEATRIZ ACOSTA NORIEGA , A: DAVIS ENRIQUE ESQUEA ACOSTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 225-4222 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 14 # 5 B - 100 BARR SAN FERNANDO LT DE TERRENO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

225 - 4222

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-08-2016 Radicación: 2016-225-6-1171

Doc: ESCRITURA 326 DEL 22-08-2016 NOTARIA UNICA DE ARACATACA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 289 MT2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ACOSTA NORIEGA BEATRIZ

CC# 26755624

DE: ESQUEA ACOSTA DAVID ANTONIO

CC# 19583778



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

Certificado generado con el Pin No: 240222987389731132

Nro Matrícula: 225-22801

Pagina 2 TURNO: 2024-225-1-1177

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 06:16:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

A: PABON NIGRINIS JORGE LUIS

CC# 15174714 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-08-2020 Radicación: 2020-225-6-896

Doc: ESCRITURA 212 DEL 06-04-2020 NOTARIA UNICA DE ARACATACA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PABON NIGRINIS JORGE LUIS

CC# 15174714 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-225-3-90

Fecha: 25-07-2023

SE CORRIGE LA DESCRIPCIÓN CASA DE HABITACION.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-225-1-1177

FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DINO MANCO LORA

REGISTRADOR SECCIONAL