



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-72329650**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL LAGUNA APARTAMENTO 204 TORRE 14 PISO 2		
Barrio	Reserva de Curinca		
Ciudad	Santa Marta		
Departamento	Magdalena		
Propietario	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A		

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: CAYETANO RADA CASTELL

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 **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** ubicado en la KR 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL LAGUNA APARTAMENTO 204 TORRE 14 PISO 2 Reserva de Curinca , 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 \$117,250,018 pesos m/cte (Ciento diecisiete millones doscientos cincuenta mil dieciocho).

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 Privada	Apartamento en conjunto Laguna - Reserva de Curinca apartamento 204	43.11	M2	\$2,719,787.00	100.00%	\$117,250,017.57
TOTALES					100%	\$117,250,018

Valor en letras  
Ciento diecisiete millones doscientos cincuenta mil dieciocho Pesos Colombianos

Perito actuante

Camilo Guzman

CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA  
RAA Nro: AVAL-1000472614  
C.C: 1000472614

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,634,235	Valor del avalúo en UVR	117,250,017.57
Proporcional	0	117,250,017	Valor asegurable	117,250,017
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p><b>General:</b> KR 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL LAGUNA APARTAMENTO 204 TORRE 14 PISO 2</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 3523, Fecha escritura: 27/10/2022, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: SANTA MARTHA</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> El inmueble se encuentra en obra gris en el momento de la visita.</p>			

GENERAL					
Código	LRCAJA-72329650	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	CAYETANO RADA CASTELL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	72329650	Teléfono	3008445033
Email	cayetano.rada@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830053700-6	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL LAGUNA APARTAMENTO 204 TORRE 14 PISO 2				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL LAGUNA				
Ciudad	Santa Marta	Departamento	Magdalena	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Reserva de Curinca	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	KR 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL LAGUNA APARTAMENTO 204 TORRE 14 PISO 2				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	204																	
Clase inmueble	Multifamiliar	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 <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): 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>46.95</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>43.11</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	46.95	AREA PRIVADA	M2	43.11	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	46.95																		
AREA PRIVADA	M2	43.11																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>43.11</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.11	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>43.11</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.11			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.11																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.11																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																			
Actualidad edificadora	CONJUNTOS RESIDENCIALES.																			
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 alta, y se considera que la demanda es alta.																			
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 3523 DEL 27-10-2022 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> SANTA MARTA ACUERDO 05-2000																			

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3523	EscrituraPH	27/10/2022	cuarta	Santa Marta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
080-162649	14/06/2024	0.277778		APARTAMENTO 204 TORRE 14 PISO 2

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 inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

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

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	SI	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	SI	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	3523		Fecha escritura	27/10/2022	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	SANTA MARTHA	
Valor administración	181600	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Ubicación		# Pisos edificio	1	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3523, Fecha escritura: 27/10/2022, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: SANTA MARTHA, Administración: 181600, Total unidades: 1, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	95		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

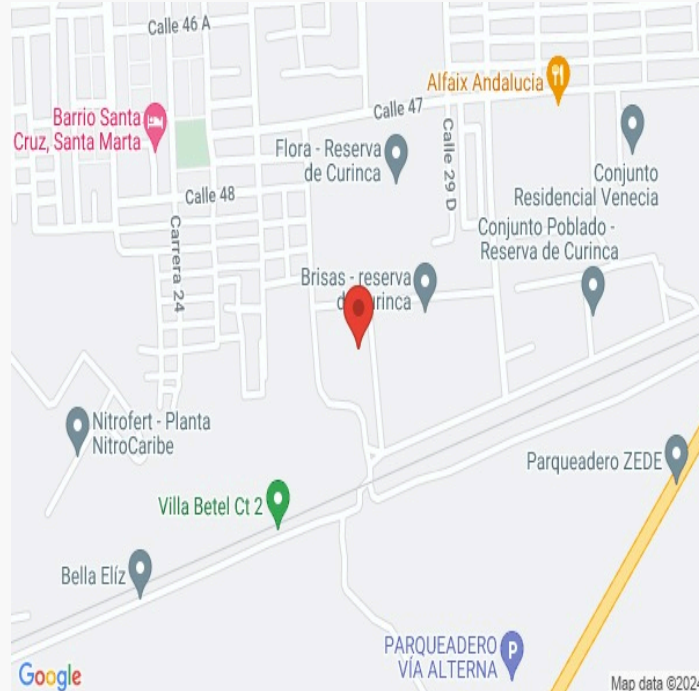
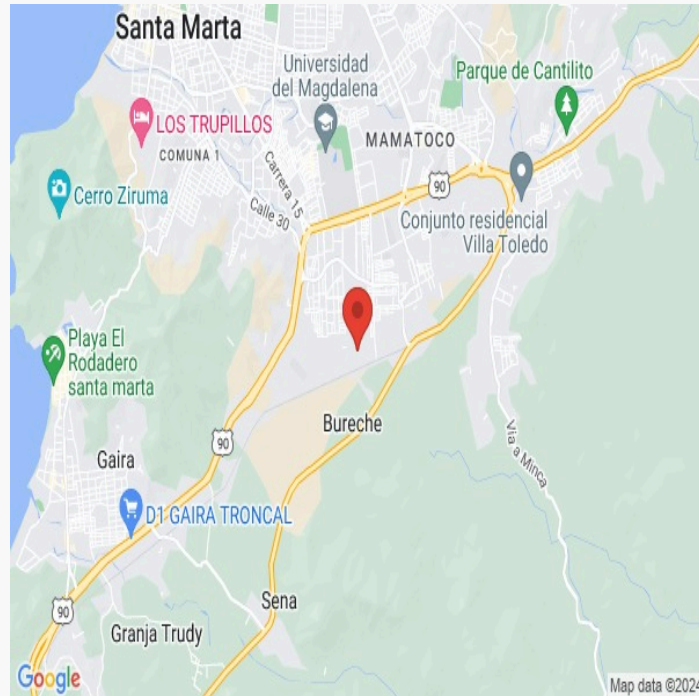
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	El inmueble se encuentra en obra gris en el momento de la visita.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL LAGUNA APARTAMENTO 204 TORRE 14  
PISO 2 | Reserva de Curinca | Santa Marta | Magdalena



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.206815059927479  
GEOGRAFICAS : 11° 12' 24.534''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1825732288445  
GEOGRAFICAS : 74° 10' 57.2628''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	apartamento en el mismo conjunto	3	\$117,000,000	1	\$117,000,000	0	\$	0	\$	\$2,713,987.47	30008505000
2	apartamento en el mismo conjunto	2	\$117,000,000	1	\$117,000,000	0	\$	0	\$	\$2,713,987.47	30008505000
3	apartamento en el mismo conjunto	2	\$117,000,000	1	\$117,000,000	0	\$	0	\$	\$2,713,987.47	30008505000
4	apartamento en el mismo conjunto	2	\$118,000,000	1	\$118,000,000	0	\$	0	\$	\$2,737,183.95	30008505000
Del inmueble		204		.	.	0		0			

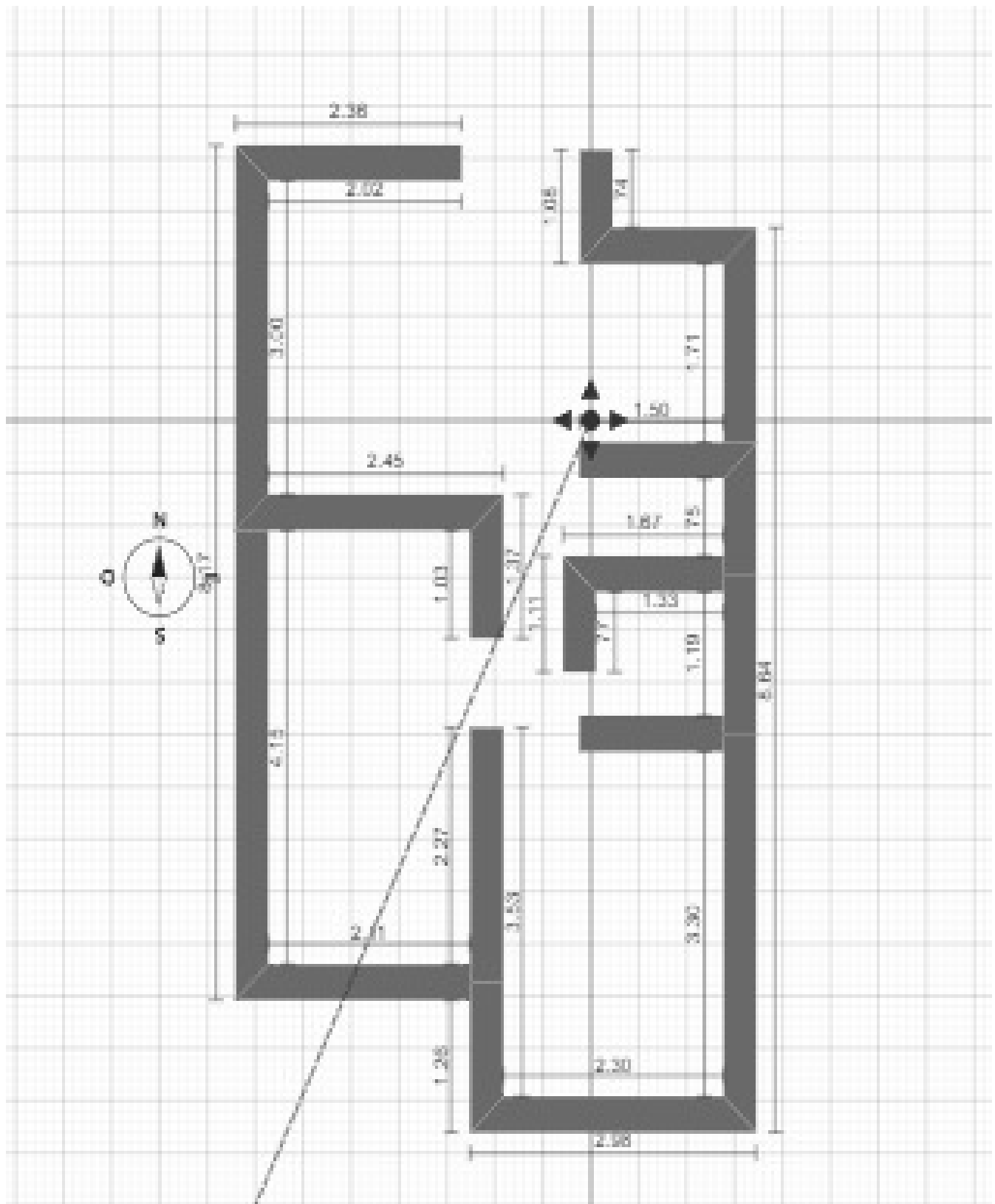
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	46.5	43.11	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,713,987.47
2	2	46.50	43.11	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,713,987.47
3	2	46.50	43.11	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,713,987.47
4	2	46.50	43.11	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,737,183.95
	2 años									
									PROMEDIO	\$2,719,786.59
									DESV. STANDAR	\$11,598.24
									COEF. VARIACION	0.43%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,731,384.83	TOTAL	\$117,750,000.02
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,708,188.35	TOTAL	\$116,749,999.77
VALOR TOTAL	\$117,250,017.57			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-<a href="https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/santa-marta/laguna-reserva-de-curinc-a?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw4MSzBhC8ARIsAPFOuyX0BCDSEclreCOFpwuH-gMDTKX82_sgeH8XhNk2fr_Azyv31sfuUaAIWFEALw_wcB">https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/santa-marta/laguna-reserva-de-curinc-a?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw4MSzBhC8ARIsAPFOuyX0BCDSEclreCOFpwuH-gMDTKX82_sgeH8XhNk2fr_Azyv31sfuUaAIWFEALw_wcB</a></div> <div>2-<a href="https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/santa-marta/laguna-reserva-de-curinc-a?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw4MSzBhC8ARIsAPFOuyX0BCDSEclreCOFpwuH-gMDTKX82_sgeH8XhNk2fr_Azyv31sfuUaAIWFEALw_wcB">https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/santa-marta/laguna-reserva-de-curinc-a?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw4MSzBhC8ARIsAPFOuyX0BCDSEclreCOFpwuH-gMDTKX82_sgeH8XhNk2fr_Azyv31sfuUaAIWFEALw_wcB</a></div> <div>3-<a href="https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/santa-marta/laguna-reserva-de-curinc-a?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw4MSzBhC8ARIsAPFOuyX0BCDSEclreCOFpwuH-gMDTKX82_sgeH8XhNk2fr_Azyv31sfuUaAIWFEALw_wcB">https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/santa-marta/laguna-reserva-de-curinc-a?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw4MSzBhC8ARIsAPFOuyX0BCDSEclreCOFpwuH-gMDTKX82_sgeH8XhNk2fr_Azyv31sfuUaAIWFEALw_wcB</a></div> <div>4-<a href="https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/santa-marta/laguna-reserva-de-curinc-a?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw4MSzBhC8ARIsAPFOuyX0BCDSEclreCOFpwuH-gMDTKX82_sgeH8XhNk2fr_Azyv31sfuUaAIWFEALw_wcB">https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/santa-marta/laguna-reserva-de-curinc-a?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw4MSzBhC8ARIsAPFOuyX0BCDSEclreCOFpwuH-gMDTKX82_sgeH8XhNk2fr_Azyv31sfuUaAIWFEALw_wcB</a></div>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

# Plano



## FOTOS General

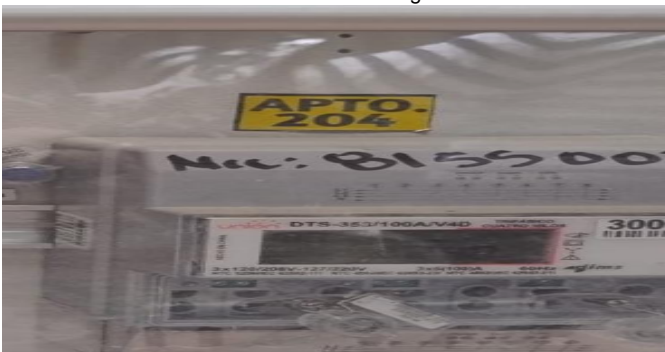
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





## 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-72329650



PIN de Validación: bcb30b39

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1000472614, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1000472614.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA se encuentra actualizado y encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
27 Ene 2023

Regimen  
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  
27 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
27 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: bcb30b39



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
27 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
27 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
27 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bcb30b39



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



#### 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  
27 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### 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  
27 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Ene 2023

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  
27 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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





PIN de Validación: bcb30b39



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



Fecha de inscripción  
27 Ene 2023

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.

**RAA AVALUO: LRCAJA-72329650 M.I.: 080-162649**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 65 SUR NUMERO 77L -53  
Teléfono: 3229459627  
Correo Electrónico: kamiloguzman37@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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) CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1000472614

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA 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: bcb30b39



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bcb30b39**

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

**RAA AVALUO: LRCAJA-72329650 M.I.: 080-162649**

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240614336195881216

Nro Matrícula: 080-162649

Pagina 1 TURNO: 2024-080-1-48277

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 12:05:38 PM

"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: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: MAMATOCO

FECHA APERTURA: 13-02-2023 RADICACIÓN: 2023-080-6-591 CON: ESCRITURA DE: 27-10-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 204 TORRE 14 PISO 2 CON coeficiente de propiedad 0.277778% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3523, 2022/10/27, NOTARIA CUARTA SANTA MARTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 43 CENTIMETROS CUADRADOS: 11 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 46 CENTIMETROS: CUADRADOS95

COEFICIENTE : 0.277778%%

**COMPLEMENTACION:**

1. - ESCRITURA 4261 DEL 18/8/2022 NOTARIA SETENTA Y DOS 72 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 29/8/2022 POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCIÓN DE APOORTE DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES CURINCA PATRIMONIO AUTONOMO NIT:8300537006 , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO AUTONOMO NIT.830053700-6, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-153769 .-- 2. - ESCRITURA 660 DEL 10/6/2020 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 1/7/2020 POR ACLARACION DE: CAMPO GRANDE S.A.S. NIT.900374770-2 , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES CURINCA PATRIMONIO AUTONOMO NIT:8300537006 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-124565.-3.-- ESCRITURA N° 2572 FECHA 5/9/2010 NOTARIA 64 DE BOGOTA CAMPO GRANDE LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SANTA CRUZ LOS PREDIOS CON MATRICULAS NUMEROS 080-76403,080-110659 Y 080-110660.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL LAGUNA APARTAMENTO 204 TORRE 14 PISO 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

080 - 153769

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-080-6-5993

Doc: ESCRITURA 1197 DEL 15-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA DE CARACTER PERMANENTE A BENEFICIO DE LA COMUNIDAD

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





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240614336195881216**

**Nro Matrícula: 080-162649**

Pagina 2 TURNO: 2024-080-1-48277

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 12:05:38 PM

**"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: CAMPO GRANDE LTDA**

**NIT# 9003747702 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-08-2022 Radicación: 2022-080-6-9070

Doc: ESCRITURA 4261 DEL 18-08-2022 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO

AUTONOMO NIT.830053700-6

**A: BANCOLOMBIA S.A**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-01-2023 Radicación: 2023-080-6-591**

Doc: ESCRITURA 3523 DEL 27-10-2022 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO

AUTONOMO NIT.830053700-6

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-01-2023 Radicación: 2023-080-6-592**

Doc: ESCRITURA 139 DEL 17-01-2023 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SE ACLARA LA ESCRITURA 3523 DE FECHA OCT-27-2022 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA EN CUANTO A LA DESCRIPCION DE BIENES PRIVADOS DE CADA UNO QUE CONFORMAN EL CONJUNTO. ESTE Y OTROS INMUEBLES.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO

AUTONOMO NIT.830053700-6

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**[illegible]



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240614336195881216**

**Nro Matrícula: 080-162649**

Pagina 3 TURNO: 2024-080-1-48277

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 12:05:38 PM

**"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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-080-1-48277**

**FECHA: 14-06-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**MAURICIO ALVAREZ GOMEZ**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública