



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRCAJA-1067849486

Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/09/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 40 C # 43 - 06 MZ 2 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SOLE MIO. ETAPA 1 TORRE A APARTAMENTO 1103	
Barrio	EL PARQUE	
Ciudad	Soledad	
Departamento	Atlántico	
Propietario	ANDRES ELIAS OVIEDO PACHECO	

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: ANDRES ELIAS OVIEDO PACHECO

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 **ANDRES ELIAS OVIEDO PACHECO** ubicado en la CL 40 C # 43 - 06 MZ 2 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SOLE MIO. ETAPA 1 TORRE A APARTAMENTO 1103 EL PARQUE, de la ciudad de Soledad.

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 \$166,265,150.14 pesos m/cte (Ciento sesenta y seis millones doscientos sesenta y cinco mil ciento cincuenta).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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 Privada 1	AP 1103 TO A ET	51.46	M2	\$3,230,959.00	100.00%	\$166,265,150.14
TOTALES					100%	\$166,265,150.14

Valor en letras

Ciento sesenta y seis millones doscientos sesenta y cinco mil ciento cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

LINEY PAOLA POLO DE ORO
 RAA Nro: AVAL-1143151012
 C.C: 1143151012

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	351.4763
Integral	0	3,058,500	Valor del avalúo en UVR	473,047.97
Proporcional	31,478,082	125,912,328	Valor asegurable	125,912,328
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	15

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

Observación

General: El inmueble objeto de avalúo es un apartamento nuevo de una planta, ubicado en laCL 40 C # 43 - 06 MZ 2 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SOLE MIO. ETAPA 1 TORRE A APARTAMENTO 1103 en el Barrio Urb.EL PARQUE del municipio de SOLEDAD-ATLANTICO. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

Garaje: 26 GARAJES COMUNALES PARA LA ETAPA 1. EN TOTAL SERAN 173 COMUNALES, 6 PRIVADOS, Y 104 PARA MOTOS.

Entorno: Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.

Propiedad horizontal: Escritura: 68, Fecha escritura: 13/01/2023, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: SOLEDAD, Administración: SIN INFORMACIÓN, Total unidades: 144, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Planta

eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: PROYECTO VIS, ENTREGADO EN OBRA GRIS AL CLIENTE. Mampostería en concreto, sin acabados; Pisos en concreto, sin acabados. Baño familiar en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Baño privado, se entregan solo puntos sanitarios; Cocina sencilla mesón en acero inoxidable. Puerta principal en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.

GENERAL

Código	LRCAJA-10678494 86	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	ANDRES ELIAS OVIEDO PACHECO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1067849486	Teléfono	3014058300
Email	oviedopachecoandreselias@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ANDRES ELIAS OVIEDO PACHECO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1067849486	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 40 C # 43 - 06 MZ 2 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SOLE MIO. ETAPA 1 TORRE A APARTAMENTO 1103				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SOLE MIO				
Ciudad	Soledad	Departamento	Atlantico	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL PARQUE	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es un apartamento nuevo de una planta, ubicado en la CL 40 C # 43 - 06 MZ 2 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SOLE MIO. ETAPA 1 TORRE A APARTAMENTO 1103 en el Barrio Urb. EL PARQUE del municipio de SOLEDAD-ATLANTICO. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	UNDECIMO		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.21	AREA	M2	14096 M.E.
AREA PRIVADA	M2	51.46	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$1.805.900.000 M.E.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.46	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.46

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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1323	EscrituraDePropiedad	17/05/2023	SEGUNDA	Soledad

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
041-213080	06/09/2023	0.70%	01-02-00-00-1287-0 008-0-00-00-0000 M.E.	AP 1103 TO A ET 1

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales			Global	Sencillo	Lineal	No		173

Observación

26 GARAJES COMUNALES PARA LA ETAPA 1. EN TOTAL SERAN 173 COMUNALES, 6 PRIVADOS, Y 104 PARA MOTOS.

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	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	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	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Local, en buen estado.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	68		Fecha escritura	13/01/2023	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	SOLEDAD	
Valor administración	SIN INFORMACIÓN	Total unidades	144	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	18	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos					
Observación	Escritura: 68, Fecha escritura: 13/01/2023, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: SOLEDAD, Administración: SIN INFORMACIÓN, Total unidades: 144, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	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	0	Edad Inmueble	2023 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	RES CUS 0279 DEL 2020/ RES CUS2-0007/2022 CURADURIA URB 2 DE SOLEDAD				
Observación					

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

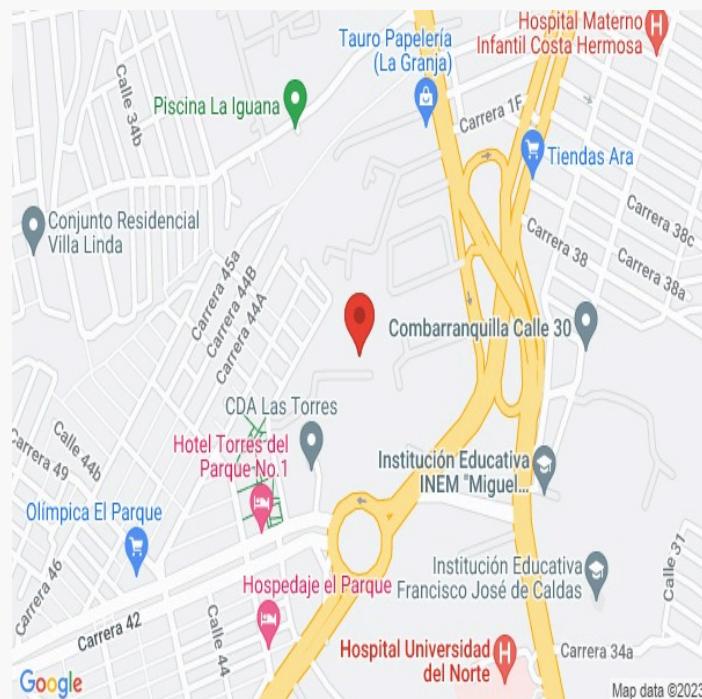
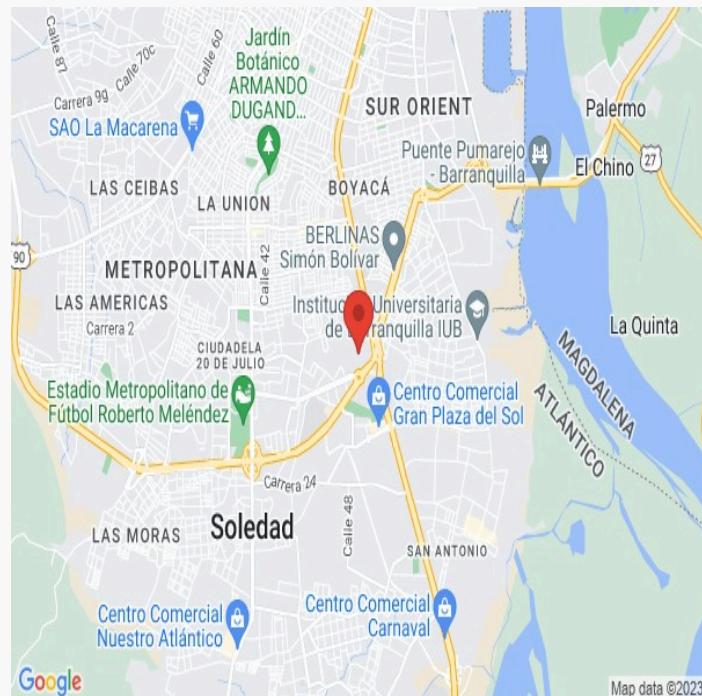
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Normal	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	PROYECTO VIS, ENTREGADO EN OBRA GRIS AL CLIENTE. Mampostería en concreto, sin acabados; Pisos en concreto, sin acabados. Baño familiar en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Baño privado, se entregan solo puntos sanitarios; Cocina sencilla mesón en acero inoxidable. Puerta principal en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CL 40 C # 43 - 06 MZ 2 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SOLE MIO. ETAPA 1 TORRE A APARTAMENTO
1103 | EL PARQUE | Soledad | Atlántico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.933800894950172
GEOGRAFICAS : 10° 56' 1.6836''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.78336312360152
GEOGRAFICAS : 74° 47' 0.1062''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PROYECTO VIS SOLEDAD		\$174,000,000	1.0	\$174,000,000		\$0		\$0	\$3,381,267.00	310 348 63 02
2	PROYECTO VIS SOLEDAD		\$174,000,000	1.0	\$174,000,000		\$0		\$0	\$3,381,267.00	310 348 63 02
3	PROYECTO VIS SOLEDAD		\$148,500,000	1.0	\$148,500,000		\$0		\$0	\$2,885,736.49	573008505000
4	PROYECTO VIS SOLEDAD		\$167,000,000	1.0	\$167,000,000		\$0		\$0	\$2,715,447.15	573008505000
Del inmueble		UND ECIMO		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	58.21	51.46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,381,267.00
2	0	58.21	51.46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,381,267.00
3	0	59	51.46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	\$3,174,310.14
4	0	71	61.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	\$2,986,991.87
2023 años										
								PROMEDIO	\$3,230,959.00	
								DESV. STANDAR	\$189,661.14	
								COEF. VARIACION	5.87%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,420,620.14	TOTAL	\$176,025,112.51
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,041,297.86	TOTAL	\$156,505,188.03
VALOR TOTAL		\$166,265,150.14		

Observaciones:

Apartamentos VIS, Entregados en Obra gris.

Enlaces:

1.-<https://yosolemio.atticcapital.com/>

2.-<https://yosolemio.atticcapital.com/>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/proyecto/ciudad-del-puerto-puerto-guitarra/1614-C0076-04>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/proyecto/ciudad-del-puerto-puerto-guitarra/1614-C0076-04>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Área construida **desde 58m²**

Área privada **desde 50m²**

FOTOS 3

Foto Selfie



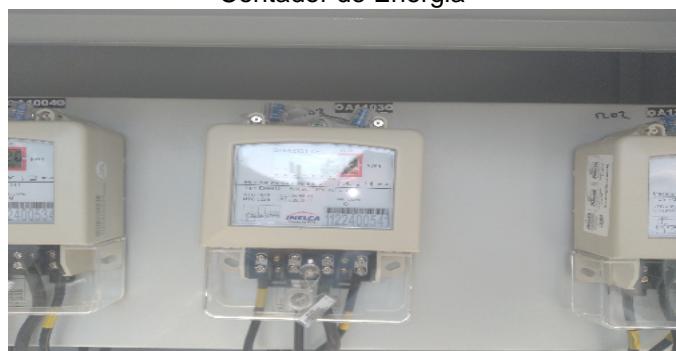
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS 3

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



FOTOS 3

Habitación 3



Baño Social 1



Garajes ComunalesCJ



Areas CltEscritura

83. **ETA 1 TORRE A APARTAMENTO NÚMERO ONCE CERO TRES (1103) TORRE 1 ETAPA 1.** Esta área privada es destinada para funcionar como unidad residencial familiar. Se encuentra ubicado en el piso once de la torre A del Conjunto Residencial Altos de Sole Mío, Apartamento conformado por los siguientes espacios: Sala-comedor, cocina, zona de labores, dos (2) alcobas auxiliares con espacio para futuro closet, un (1) baño auxiliar, una (1) alcoba principal con un (1) espacio para futuro vestidor y un (1) espacio para futuro baño principal. Cuenta con área privada de cincuenta y uno punto cuarenta y seis metros cuadrados (51.46 m²) y área total construida de cincuenta y ocho punto veintiún metros cuadrados (56.21 M²), cuyos linderos se transcriben: Por el FRENTE colinda con hall de acceso, en linea quebrada en una distancia de ocho punto setenta y cinco metros (8.75m) así: del punto cinco (5) al punto cuatro (4) en longitud de 1.16 metros, del punto cuatro (4) al punto tres (3) en longitud de 0.55 metros, del punto tres (3) al punto dos (2) en longitud de 1.39 metros, del punto dos (2) al punto uno (1) en longitud de 0.55 metros, del punto uno (1) al punto dieciocho (18) en longitud de 5.08 metros. Por el

Areas CltEscritura

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificado.superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA NOTARIADE & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230728447380237740 Nro Matrícula: 041-213080

Página 1 TURNO: 2023-041-1-49973 Impreso el 06 de Septiembre de 2023 a las 10:29:21 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPART: ATLÁNTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD FECHA APERTURA: 21-02-2023 RADICACIÓN: 2023-041-1-652 CON: ESCRITURA DE: 13-01-2023 CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CARÍDA Y LINDEROS
ETAPA 1 TORRE A APARTAMENTO 1103 CON coeficiente de ocupación 0.70% ,cuya linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 68, 20230113/3, NOTARIA SEGUNDA SOLEDAD. Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1570 de 2012

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS, 51 CENTIMETROS CUADRADOS, 48 CENTIMETROS CUADRADOS / AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS COEFICIENTE : 0.70%

SUPERINTENDENCIA NOTARIADE & REGISTRO

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-1067849486



PIN de Validación: b5840af6



<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) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: b5840af6



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecta - Universidad del Atlántico.**

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012.

El(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO 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

b5840af6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal