



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129516487_2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ERIK RAUL HERRERA PORTELA	FECHA VISITA	22/09/2023
NIT / C.C CLIENTE	1129516487	FECHA INFORME	26/09/2023
DIRECCIÓN	KR 41 # 61 - 32 APTO 302	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	EL RECREO	REMODELADO	
CIUDAD	Barranquilla	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Atlántico	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO		
IDENTIFICACIÓN	1143151012		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BUENDIA OROZCO ENVER ENRIQUE			
NUM.	1308 Escritura De	#NOTARIA	12	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			04/05/2011
CIUDAD	Barranquilla		DEPTO	Atlantico
ESCRITURA				
CEDULA	0101000001320903900000050			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR CHANNEL BOULEVARD PH			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	200.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	5.17%			

M. INMOB.	N°
AP 302	040-401000

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es un apartamento usado de una planta, ubicado en la KR 41 # 61 - 32 APTO 302, EDIFICIO MULTIFAMILIAR CHANNEL BOULEVARD PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Barrio EL RECREO del municipio de BARRANQUILLA-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.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 247,114,960.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 247,114,960.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 8 del certificado suministrado, afectación a vivienda familiar, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

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

NOMBRES Y FIRMAS



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	14 PH
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0212 de 2014
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA ONSTRUIDA	M2	80		AREA	M2	80	
				AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS		160.655,000.00
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	80		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	80	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 41 # 61 - 32 APTO 302 | EL RECREO | Barranquilla | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3133, fecha: 23/11/2005, Notaría: 10 y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:
NO
Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	sistema dual o combinado	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	82	Año de Construcción	2005
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	SI		
Ubicación	KR 41 # 61 - 32 APTO 302		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 302	80	M2	\$3,088,937.00	100.00%	\$247,114,960.00
TOTALES					100%	\$247,114,960.00
Valor en letras		Doscientos cuarenta y siete millones ciento catorce mil novecientos sesenta Pesos Colombianos				

TOTAL COMERCIAL \$247,114,960.00

TOTAL COMERCIAL \$247,114,960.00

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo es un apartamento usado de una planta, ubicado en la KR 41 # 61 - 32 APTO 302, EDIFICIO MULTIFAMILIAR CHANNEL BOULEVARD PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Barrio EL RECREO del municipio de BARRANQUILLA-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.

Jurídica: LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 8 del certificado suministrado, afectación a vivienda familiar, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

Propiedad horizontal: Escritura: 3133, Fecha escritura: 23/11/2005, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 200.000, Total unidades: 14 PH, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño
social: 1, Estudio: 1, Zona de lavado: 1, Venta: 1, Alquiler: 1, Precio: 1, Monto: 1, Precio m2: 1, Monto m2: 1

Acabados: Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón en granito, muebles altos y bajos en madera. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Nota: Remodelaciones recientes en closets, puertas y cocina.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EL RECREO	4	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$		\$	\$3,064,516.13	573215064221
2	EL RECREO		\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$		\$	\$3,108,108.11	573042164772
3	EL RECREO	9	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$		\$	\$3,102,040.82	573126376726
4	EL RECREO	6	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$		\$	\$3,081,081.08	573213696322
Del inmueble		3ero		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		93	93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,064,516.13
2	15	70.3	70.3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,108,108.11
3	8	98	98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,102,040.82
4		74	74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,081,081.08
	18 años									
									PROMEDIO	\$3,088,936.54
									DESV. STANDAR	\$19,977.79
									COEF. VARIACION	0.65%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,108,914.32	TOTAL	\$248,713,145.76
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,068,958.75	TOTAL	\$245,516,699.84
VALOR TOTAL	\$247,114,960.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-recreo/barranquilla/8197678>

2.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-recreo/barranquilla/10205131>

3.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-recreo/barranquilla/7344139>

4.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-recreo/barranquilla/10212209>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 41 # 61 - 32 APTO 302 | EL RECREO | Barranquilla | Atlántico

COORDENADAS (DD)

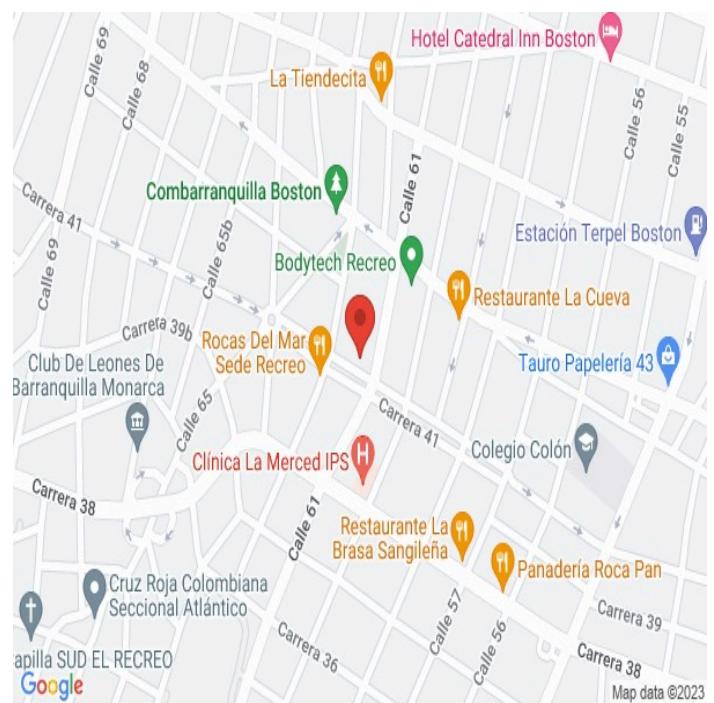
Latitud: 10.985112043348137

Longitud: -74.7982688100287

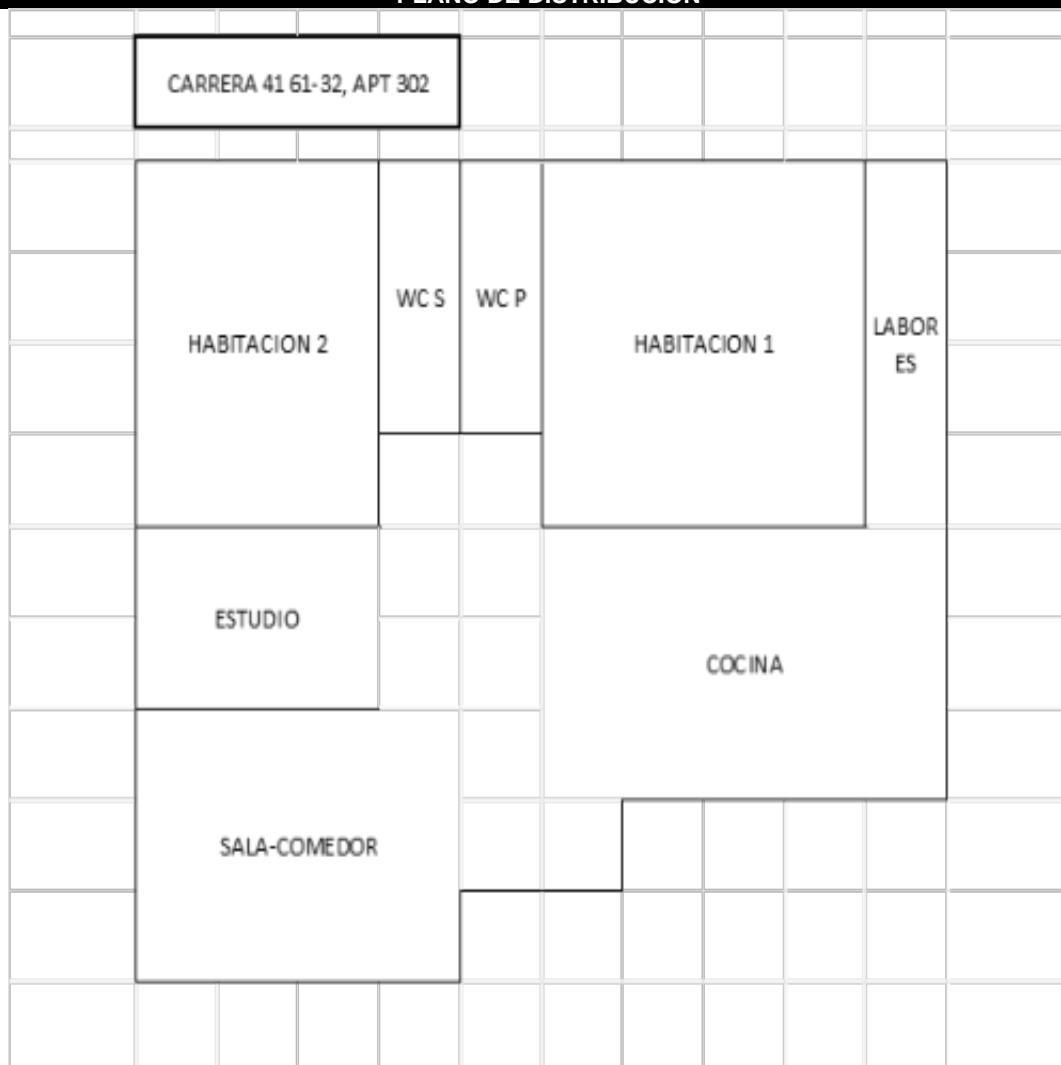
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 59' 6.4032''

Longitud: 74° 47' 53.7684''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Escalera común CJ



Terrazas CJ



Áreas o Documentos

700100 440425



202. CENIT, con losa de entrepiso que los separa del apartamento 402. AREA PRIVADA 80,00 Mts². este apartamento le corresponde un espacio para estacionamiento de un vehículo automotor de peso liviano marcado con el No. 302 ubicado en el semisótano del Edificio MULTIFAMILIAR CHANEL BOULEVARD. Folio de matrícula inmobiliaria número 040-401000. Predio con referencia catastral 01-01-0132-0050-903. EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR CHANEL BOULEVARD PROPIEDAD HORIZONTAL del cual hace parte el APARTAMENTO NUMERO 302 fue construido sobre un lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Barranquilla, distinguido con el No 61-32 de la corona 44 de la manzana 1000.

Áreas o Documentos



GGI-CD23050900052766

LA GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS
CERTIFICA QUE:

Que el predio identificado con referencia catastral 01010000132090390000050, ubicado en la dirección K 41 61 32 AP 302, contiene las siguientes informaciones históricas de avalúos, liquidación y pagos de la vigencia gravable 2022.

Se relacionan los siguientes datos:

Vigencia	Avaluo	Valor Liquidado	Valor Pagado
2022	146.492.000	1.216.000	1.094.400

Esta información contiene descuentos, intereses y sanciones, si corresponda.

Áreas o Documentos

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

La validez de este documento podrá verificarlo en la página certificado.superintendenciadepublicos.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 230915699982546185 Nro Matrícula: 040-401000

Página 1 TURNO: 2023-040-1-183150 Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 09:44:22 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLÁNTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA FECHA APERTURA: 07-12-2005 RADICACION: 2005-4833 CON ESCRITURA: DE: 23-11-2005 CÓDIGO CATASTRAL: 080101010000013290390000000096 COD CATASTRAL ANT: 08051010101320050903 NUPRE: AP-1002621/MO ESTADO DEL PÓLO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABAÑA Y LINDEROS Contenido en ESCRITURA Nro 3133 de fecha 23-11-2005 en NOTARIA 10 de BARRANQUILLA APARTAMENTO 302 con área de 80,00M² con confidencial de 5,17% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

ÁREA Y COEFICIENTE
ÁREA - HECTAREAS: METROS: CENTÍMETROS:
ÁREA PRIVADA - METROS: CENTÍMETROS: / ÁREA CONSTRUIDA METROS: CENTÍMETROS:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos



7-700100 440425

Pág No 3

202. CENIT, con losa de entrepiso que los separa del apartamento 402. AREA PRIVADA 80.00. Mts². este apartamento le corresponde un espacio para estacionamiento de un vehículo automotor de peso liviano marcado con el No. 302 ubicado en el semisótano del Edificio MULTIFAMILIAR CHANEL BOULEVARD. Folio de matrícula inmobiliaria número 040-401000. Predio con referencia catastral 01-01-0132-0050-903. EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR CHANEL BOULEVARD PROPIEDAD HORIZONTAL del cual hace parte el APARTAMENTO NUMERO 302 fue construido sobre un lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Barranquilla, distinguido con el No. 61-32 de la carrera 41 de la actual

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 sufren 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 él 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-1129516487_2



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