


INFORME DE AVALUO LRCAJA-52358898_1043451531
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUZ STELLA GONZALEZ QUIMBAYO/CAMILO
NIT / C.C CLIENTE	ANDRES CRUZ GONZALEZ
DIRECCIÓN	52358898/T.I.:1043451531
SECTOR	KR 6 A # 94 - 36 MZ 3 LT 10 BR CALIFORNIA
BARRIO	Urbano Estrato 1
CIUDAD	CALIFORNIA
DEPARTAMENTO	Barranquilla
PROPOSITO	Atlantico
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	LINEY PAOLA POLO DE ORO
	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/10/2023
FECHA INFORME	11/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CRUZ MEZA DELVIS DE JESUS			
NUM. ESCRITURA	2784 Escritura Resolución	NOTARIA	ALCALDIA DE BARRANQUILLA	FECHA 23/12/2016
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla	DEPTO	Atlantico	
CEDULA CATASTRAL	011200000040013000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
Casa	040-192855

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la KR 6 A # 94 - 36 MZ 3 LT 10 en el Barrio CALIFORNIA 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	SI				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,557,347.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 82,812,525.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: SI
Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 3 del certificado suministrado, es compra de vivienda de interés social.

NOMBRES Y FIRMAS

LINEY PAOLA POLO DE ORO	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Perito Actuante	Nombre de la firma
C.C: 1143151012	
RAA: AVAL-1143151012	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	USO INSTITUCIONAL USO COMERCIO DE BIENES USO COMERCIO DE SERVICIOS USO INDUSTRIAL
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	128	Frente	8
Forma	Regular	Fondo	16
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO No. 0212 DE 2014.
Antejardín	No especificado
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	5 pisos
Aislamiento posterior	2.50
Índice de ocupación	0.83
Índice de construcción:	5 Pisos
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126
AREA CONSTRUIDA	M2	114
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	74.068,000.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA PISO 1	M2	81

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA PISO 1	M2	81

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	No hay	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: Si

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 6 A # 94 - 36 MZ 3 LT 10 BR CALIFORNIA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1990

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	128	M2	\$373,000.00	36.57%	\$47,744,000.00
Area Construida	Casa	81	M2	\$1,022,387.00	63.43%	\$82,813,347.00
TOTALES					100%	\$130,557,347.00
Valor en letras			Ciento treinta millones quinientos cincuenta y siete mil trescientos cuarenta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$130,557,347.00

OFERTA Y DEMANDA

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 una casa usada de una planta, ubicado en la KR 6 A # 94 - 36 MZ 3 LT 10 en el Barrio CALIFORNIA 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.

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.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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 enchapado en cerámica. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Terraza enrejada.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	El bosque	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	301 2924451	265	130	\$1,000,000	\$130,000,000
2	Cordialidad	\$180,000,000	0.90	\$162,000,000	573003056716	135	95	\$1,150,000	\$109,250,000
3	Villas de san pablo	\$110,000,000	0.90	\$99,000,000	6017868754	72	63	\$1,100,000	\$69,300,000
4	La ceiba	\$238,000,000	0.95	\$226,100,000	300 8619747	190	140	\$1,100,000	\$154,000,000
Del inmueble						128	81		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$88,500,000	\$333,962	1.05	1.0	1.05	\$350,660
2	\$52,750,000	\$390,741	1.0	1.0	1.00	\$390,741
3	\$29,700,000	\$412,500	0.90	1.0	0.90	\$371,250
4	\$72,100,000	\$379,474	1.0	1.0	1.00	\$379,474
					PROMEDIO	\$373,031.20
					DESV. STANDAR	\$16,919.02
					COEF. VARIACION	4.54%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$373,000.00	AREA	128	TOTAL	\$47,744,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,022,387.00	AREA	81	TOTAL	\$82,813,347.00
VALOR TOTAL	\$130,557,347.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmuelle/casa-en-venta/el-bosque/barranquilla/5984457>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmuelle/casa-en-venta/la-sierra/barranquilla/10184243>

3.-
<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3916-62d5af7b2ba0-9673-b5c9b804-a83f>

4.-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-486c-10a831f6de02-9efa-efe0dae0-29f3>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	81
Area construida vendible	81
Valor M2 construido	\$1,676,621
Valor reposición M2	\$135,806,301
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,621
Fuente	CONSTRUDATA 207
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,425,128
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fito y corvin %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$1,022,387
Valor adoptado depreciado	\$1,022,387
Valor total	\$82,813,347

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 6 A # 94 - 36 MZ 3 LT 10 BR CALIFORNIA | CALIFORNIA |
Barranquilla | Atlántico

COORDENADAS (DD)

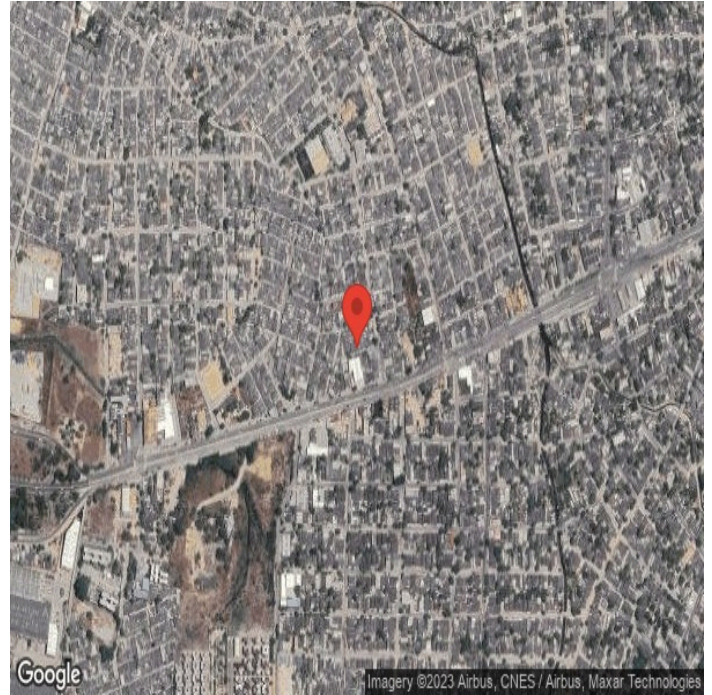
Latitud: 10.944886592518115

Longitud: -74.82645231754023

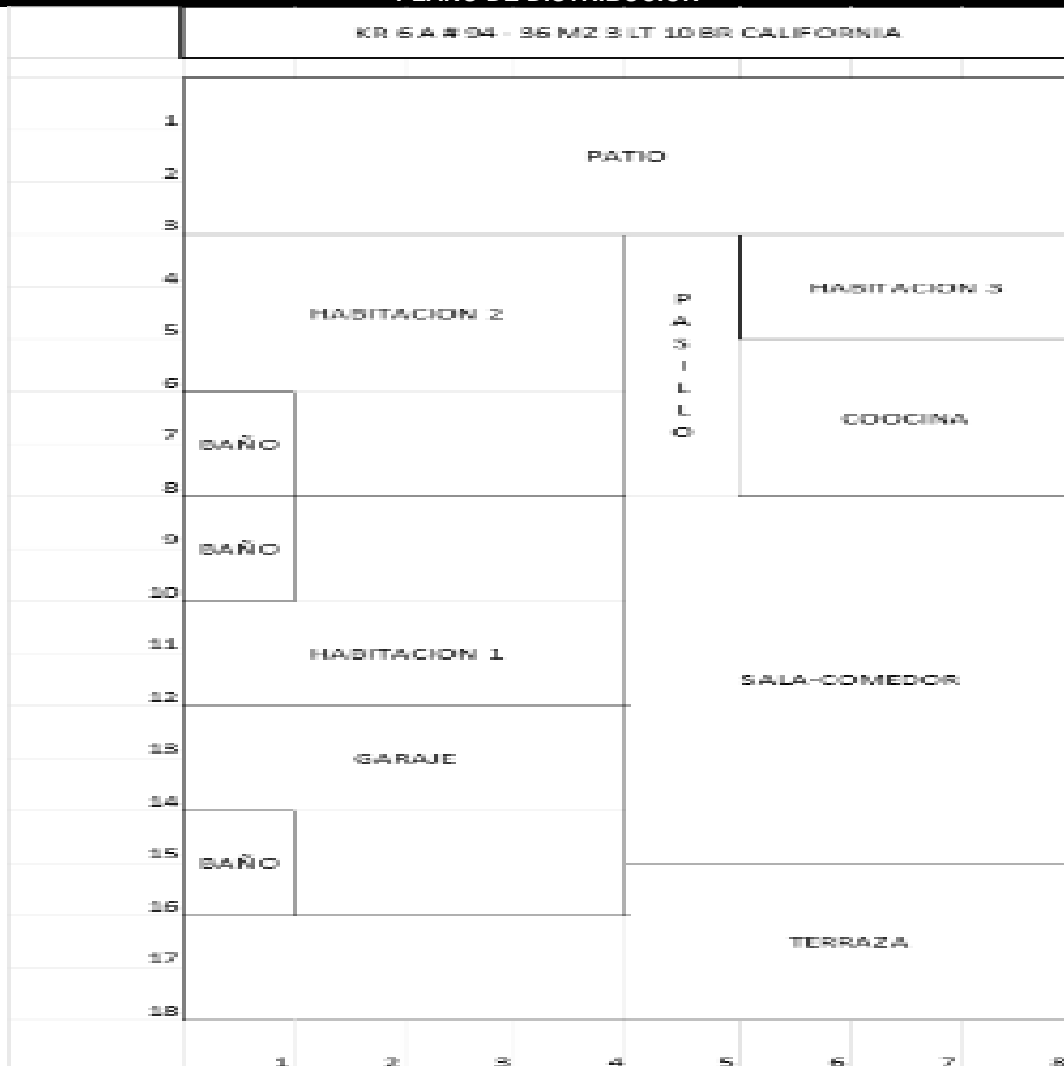
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 56' 41.5926''

Longitud: 74° 49' 35.2272''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

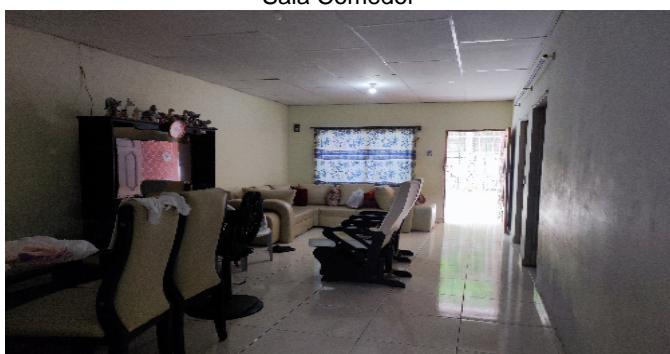
Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado

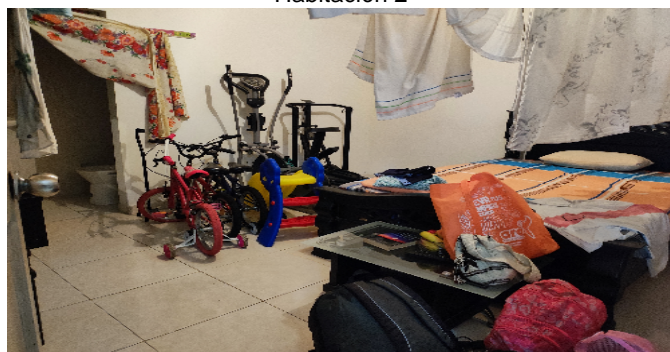


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



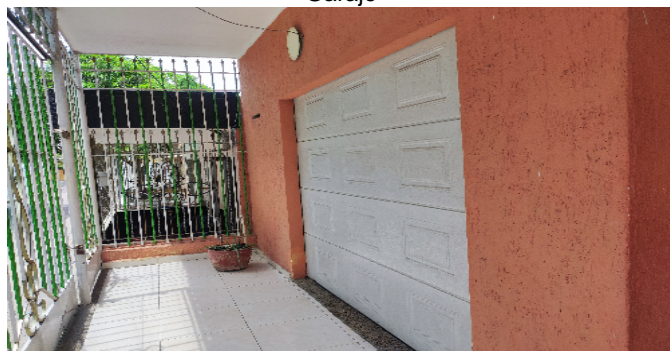
Baño Social 1



Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



Áreas o Documentos

DE: INVERSIONES CALIFORNIA LTDA.	
A: DISTRITO DE BARRANQUILLA	
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-03-2017 Radicación: 2017-040-6-7922	
Doc: RESOLUCION 2784 DEL 23-12-2016 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA	
VALOR ACTO: \$	
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)	
DE: DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	NIT# 8901020181
A: CRUZ MEZA DELVIS DE JESUS	CC# 92185323 X
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-03-2017 Radicación: 2017-040-6-7922	
Doc: RESOLUCION 2784 DEL 23-12-2016 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

SINR SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO
SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO
SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231002127483381999 Nro Matricula: 040-192855

Página 1 TURNO: 0235-040-1-194050

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 01:13:36 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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA
CIRCULO APERTURA: 8062-1988 RADICACION: 870275987 CON ESCRITURA: DE: 21-04-1988
COTIZ CATASTRAL: 0000-10113260000000-1300000000 COD CATASTRAL ANT: 01-1000000030000
NUPRF: A041174XSB

ESTADO DEL PAGO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS:
MANZANA 3 2 LOTE F 9, SITUADO EN JURISDICCION DEL MCPIO. DE: BARRANQUILLA, EN LA ACERA ESTE DE LA CARRETERA 78 SUR, ENTRE LAS CALLES 47B Y 57, CUYAS MEDIDAS SON NORTE, 8 MTS.; SUR, 8 MTS.; ESTE, 16 MTOS.; OESTE, 16 MTOS. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA 577, DE ABRIL 21/88, NOTARIA 2, BOGOTA, INVOLUCRA EN EL DERECHO CIVIL DE: 4330, 6164)

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECLARELAS: METROS; CENTIMETROS
AREA PROVADA - METROS; CENTIMETROS / AREA CONSTRUIDA METROS; CENTIMETROS
COEFICIENTE: %

Áreas o Documentos

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA SECRETARÍA DE HACIENDA		EXTERIOR, ECONOMÍA INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA ALCALDÍA AUXILIAR <small>TEL. 296 352 2001</small>	216274
GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		LIQUIDACIÓN OFICIAL No. 0123341597	
VIGENCIA 2023			
El presente documento se genera de la liquidación de impuesto predial de Barranquilla, en caso de los contribuyentes no declarados por el municipio, el 01/01/2023 y 31/12/2023, y en caso de los contribuyentes que han declarado por el municipio, el 01/01/2023 y 31/12/2023, y en caso de los contribuyentes que han declarado por el municipio, el 01/01/2023 y 31/12/2023.			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO 1. REFERENCIA CATASTRAL: 05-12-10-00-0004-0013-0-00-00000		2. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO: BA 36 Mz 3 L 10	
B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO 3. ÁREA DEL TERRENO: 34.00		4. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
5. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		6. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
7. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		8. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
9. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		10. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
11. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		12. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
13. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		14. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
15. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		16. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
17. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		18. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
19. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		20. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
21. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		22. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
23. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		24. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
25. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		26. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
27. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		28. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
29. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		30. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
31. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		32. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
33. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		34. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
35. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		36. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
37. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		38. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
39. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		40. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
41. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		42. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
43. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		44. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
45. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		46. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
47. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		48. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
49. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		50. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
51. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		52. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
53. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		54. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
55. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		56. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
57. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		58. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
59. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		60. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
61. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		62. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
63. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		64. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
65. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		66. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
67. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		68. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
69. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		70. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
71. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		72. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
73. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		74. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
75. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		76. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
77. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		78. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
79. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		80. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
81. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		82. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
83. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		84. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
85. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		86. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
87. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		88. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
89. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		90. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
91. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		92. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
93. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		94. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
95. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		96. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
97. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		98. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
99. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		100. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
101. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		102. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
103. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		104. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	
105. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU		106. MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: 44	

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 --- **Eta**

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 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 avaluador 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-52358898_1043451531



PIN de Validación: b5c80ac0



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 avaluador 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: b5c80ac0



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

b5c80ac0

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 Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal