


INFORME DE AVALUO LRHIPO-72238316
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN PABLO CANDANOZA ORTEGA
NIT / C.C CLIENTE	72238316
DIRECCIÓN	CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CJ RES MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. AP 1805 TO 2 PISO 18
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CIUDAD MALLORQUIN
CIUDAD	Puerto Colombia
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/10/2023
FECHA INFORME	19/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA				
NUM.	2066	#NOTARIA	71	FECHA	12/07/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Puerto Colombia	DEPTO		Atlántico	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	SIN INFORMACION				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACIÓN	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1270%				

M. INMOB.	N°
APARTAMENTO 1805 TORRE 2 PISO 18	040-651911

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es un apartamento nuevo de una planta, ubicado en la CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 1805 TORRE 2 PISO 18 en el Barrio CIUDAD MALLORQUIN del municipio de PUERTO COLOMBIA-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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	261 comunales	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.	-
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 174,000,005.97
VALOR ASEGURABLE \$ COP 174,000,006.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: No
Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Hipotecario. NOTA 1: para hipotecario el inmueble debe estar totalmente finalizado, 100% con acabados. NOTA 2: Debe realizar el desglose catastral. NOTA 3: Por favor, pedir a la constructora carta donde indique si se le va a asignar parqueadero común exclusivo o no.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH792
Garajes	Si tiene No. 261 comunales
Tipo de Garaje	Comunales

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2066 DEL 12-07-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTÁ, D.C.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 013 de 2017: Por medio del cual se adopta la revisión del PBOT.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.27	AREA	M2	s.i.
AREA PRIVADA	M2	49.89	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	s.i.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.89	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.89

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CJ RES MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. AP 1805 TO 2 PISO 18 | CIUDAD MALLORQUIN | Puerto Colombia | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2066, fecha: 12/07/2023, Notaría: SETENTA Y UNO y ciudad: BOGOTÁ, D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	18
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CJ RES MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. AP 1805 TO 2 PISO 18

Ajuste sismo resistente	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
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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	APARTAMENTO 1805 TORRE 2 PISO 18	49.89	M2	\$3,487,673.00	100.00%	\$174,000,005.97
TOTALES					100%	\$174,000,005.97
Valor en letras			Ciento setenta y cuatro millones cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$174,000,005.97

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:	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora alta, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo es un apartamento nuevo de una planta, ubicado en la CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 1805 TORRE 2 PISO 18 en el Barrio CIUDAD MALLORQUIN del municipio de PUERTO COLOMBIA-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: 261 parqueaderos comunes para residentes, 53 comunes para visitantes, 7 parqueaderos para personas con movilidad reducida, 96 comunes para bicicletas. Esto de acuerdo a la escritura de propiedad horizontal página 8.

Entorno: Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, corredor universitario, 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: 2066, Fecha escritura: 12/07/2023, Notaría escritura: SETENTA Y UNO, Ciudad escritura: BOGOTA, D.C., Administración: SIN INFORMACIÓN, Total unidades: 1UND/PH792, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en concreto sin acabados. Baño en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en concreto, sin acabados; cocina sencilla, mesón sencillo en acero inoxidable. Puerta principal metálica. Ventanas en aluminio y vidrio.

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	Mirador de la Ciénaga		\$174,000,000	1	\$174,000,000	0	\$		\$	\$3,487,672.88	5716340000
2	Mirador de la Ciénaga		\$174,000,000	1	\$174,000,000	0	\$		\$	\$3,487,672.88	5716340000
3	Malta		\$174,000,000	1	\$174,000,000	0	\$		\$	\$3,487,672.88	13103157550
4	Malta		\$174,000,000	1	\$174,000,000	0	\$		\$	\$3,487,672.88	13103157550
Del inmueble		18		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	55	49.89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,487,672.88
2	0	55	49.89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,487,672.88
3	0	56	49.89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,487,672.88
4	0	56	49.89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,487,672.88
0 años										
									PROMEDIO	\$3,487,672.88
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,487,672.88	TOTAL	\$173,999,999.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,487,672.88	TOTAL	\$173,999,999.98
VALOR TOTAL	\$174,000,005.97			

Observaciones:

*Valores corresponden al precio calculado con base en una proyección del SMLMV del año en que se estima será otorgada la escritura pública de compraventa. Inmueble VIS; se liquida a tope VIS del presente año. Año 2023 174'000.000 y año 2024 189'400.000 es el proyectado. Todos los apartamentos se entregan en obra gris. Los acabados deben ser aportados por el comprador.

Enlaces:

1.-<https://amarillo.com.co/proyecto/mirador-cienaga-ciudad-mallorquin#SCOP> 2.-<https://amarillo.com.co/proyecto/mirador-cienaga-ciudad-mallorquin#SCOP> 3.-<https://fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/malta-ciudad-mallorquin/ciudad-mallorquin/barranquilla/7969034> 4.-<https://fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/malta-ciudad-mallorquin/ciudad-mallorquin/barranquilla/7969034>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CJ RES MIRADOR DE LA CIENAGA
R.P.H. AP 1805 TO 2 PISO 18 | CIUDAD MALLORQUIN | Puerto
Colombia | Atlantico

COORDENADAS (DD)

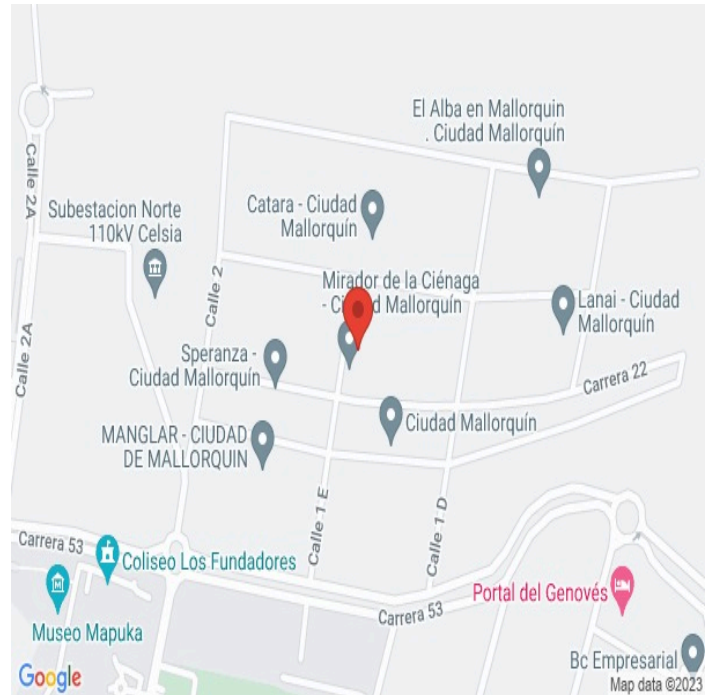
Latitud: 11.023410337695584

Longitud:-74.84561547342939

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 1' 24.276''

Longitud:74° 50' 44.2134''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página portal.registro.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 231003645383435620 Nro Matricula: 040-651911
Página 1 TURNO: 2023-040-1-198404

Impreso el 3 de Octubre de 2023 a las 12:28:32 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DESPTO. ATLANTICO MUNICIPIO: PUERTO COLOMBIA VEREDA: PUERTO COLOMBIA
FECHA APERTURA: 08-09-2023 RADICACION: 2023-040-6-18598 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2023
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**



DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO 1805 TORRE 2 PISO 18 CON: coeficiente de propiedad 0.1270% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2006, 2023/0712; NOTARIA SETENTA Y UNO BOGOTA D.C., ANEXO 8 PARAGRAFO 11, 20 a las 10:19:25.12

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 48 CENTIMETROS CUADRADOS: 8900 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE: 0.12704%

Áreas o Documentos

SEGUNDO. Que el FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIÉNAGA, cuya vocera y administradora es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., es el único propietario y ejerce el dominio sobre el inmueble denominado PREDIO 01, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 040-625001 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, sobre el cual se desarrolla por parte de los fideicomitentes el **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIÉNAGA**, el cual consta de: (i) setecientos noventa y dos (792) apartamentos con uso de vivienda de interés social (VIS), distribuidos en las torres 1, 2, 3, 4 y 5 del Conjunto; (ii) doscientos sesenta y un (261) parqueaderos comunes para residentes; (iii) cincuenta y tres (53) parqueaderos comunes para visitantes (incluidos siete (7) parqueaderos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida); (iv) noventa y seis (96) cupos comunes para bicicletas y cuenta con los correspondientes accesos y servicios comunales.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos
 **República de Colombia**
 N° 2086 2023 

Apartamento	1802	49,89	0,1270
Apartamento	1803	49,40	0,1258
Apartamento	1804	49,40	0,1258
Apartamento	1805	49,89	0,1270
Apartamento	1806	49,89	0,1270
Apartamento	1807	49,40	0,1258
Apartamento	1808	49,40	0,1258
TORRE 2			
Apartamento	1801	49,89	0,1270
Apartamento	1802	49,89	0,1270
Apartamento	1803	49,40	0,1258
Apartamento	1804	49,40	0,1258
Apartamento	1805	49,89	0,1270
Apartamento	1806	49,89	0,1270
Apartamento	1807	49,40	0,1258
Apartamento	1808	49,40	0,1258
TORRE 3			
Apartamento	1801	49,89	0,1270

REPÚBLICA DE COLOMBIA - MINISTERIO DE VIVIENDA Y TERRITORIO

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 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 LRHIPO-72238316



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