


INFORME DE AVALUO LRCAJA-72333598
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ARLEZ RODOLFO MIRANDA MARTINEZ
NIT / C.C CLIENTE	72333598
DIRECCIÓN	KR 14 B # 80 A - 70 BIFAMILIAR DOÑA LIGIA II PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO N.1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	UB. LOS ALMENDOS II ETAPA
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/11/2023
FECHA INFORME	18/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MENDOZA GRANADOS CARMEN LIGIA			
NUM. ESCRITURA	841 EscrituraPH	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA 30/03/2023
CIUDAD ESCRITURA	Soledad	DEPTO	Atlántico	
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION CUS1-20230017 DE 2 MARZO DE 2023 CURADURIA 1 SOLEDAD			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR DOÑA LIGIA II			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	no aplica.	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	51.22%			

M. INMOB.	N°
Apto #1	041216615

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 14 B # 80 A - 70 BIFAMILIAR DOÑA LIGIA II PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO N.1
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), No cuenta con el contador de energía instalado.

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.
Carpintería	Sin acabado	No hay

DEPENDENCIAS

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



DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 188,200,980
VALOR ASEGURABLE \$ COP 188,200,980
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta del constructor, persona natural, que registra en el certificado de tradición, la cual se compromete a la instalación del servicio, este conforme al manual guía de operación, modelo vivienda 14-8, artículo 6.2, guion 3.

NOMBRES Y FIRMAS

	
RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Perito Actuante C.C: 1065643593 RAA:	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1UND/PH2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 841 DEL 30-03-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD.
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 004 DE 19 DE ENERO DE 2002.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	92.60	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	86.41	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	92.60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	86.41

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 B # 80 A - 70 BIFAMILIAR DOÑA LIGIA II PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO N.1 | UB. LOS ALMENDOS II ETAPA | Soledad | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 841, fecha: 30/03/2023, Notaría: SEGUNDO y ciudad: SOLEDAD.

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	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Regular	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: SI Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Solo construcción

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

RESOLUCIÓN CUS1-20230017 DE 2 MARZO DE 2023 CURADURÍA 1 SOLEDAD-LICENCIA.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto #1	86.41	M2	\$2,178,000.00	100.00%	\$188,200,980.00
TOTALES					100%	\$188,200,980

Valor en letras

Ciento ochenta y ocho millones doscientos mil novecientos ochenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$188,200,980

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

15

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: Inmueble ubicado en: KR 14 B # 80 A - 70 BIFAMILIAR DOÑA LIGIA II PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO N.1 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), No cuenta con el contador de energía instalado.

Jurídica: DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO N.1 CON coeficiente de propiedad 51.22% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 841, 2023/03/30, NOTARIA SEGUNDA SOLEDAD. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012.

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: No registra garaje, en los documentos suministrados. Físicamente, cuenta con un espacio, común, de la copropiedad que podría llegar a destinarse a garaje.

Entorno: Entorno, sin observaciones de seguridad o ambiente, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 841, Fecha escritura: 30/03/2023, Notaría escritura: SEGUNDO, Ciudad escritura: SOLEDAD, Administración: no aplica., Total unidades: 1UND/PH2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Estructura: RESOLUCIÓN CUS1-20230017 DE 2 MARZO DE 2023 CURADURÍA 1 SOLEDAD-LICENCIA.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación en el momento de la visita, nuevo.

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	b villa estadio- casa cj	2	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,553,278.69	3054175592
2	illa las moras et. ii - Soledad	2	\$180,000,000	0.93	\$167,400,000		\$		\$	\$2,513,136.17	3160232662
3	Los almendros - Soledad	1	\$143,000,000	1.0	\$143,000,000	0	\$		\$	\$1,986,111.11	3054175592
4	Los almendros - Soledad	2	\$150,000,000	1.0	\$150,000,000		\$		\$	\$1,785,714.29	3005245953
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	61	61	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$2,297,950.82
2	10	66.61	66.61	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$2,261,822.55
3		72	72	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$2,184,722.22
4		87	84	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$1,964,285.72
0 años										
									PROMEDIO	\$2,177,195.33
									DESV. STANDAR	\$149,589.23
									COEF. VARIACION	6.87%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,326,784.55	TOTAL	\$201,057,453.39
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,027,606.10	TOTAL	\$175,205,443.11
VALOR TOTAL	\$188,200,980.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-estadio/soledad/8284443>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lla-moras/soledad/7864827>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-almendros/soledad/8231687>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-almendros/soledad/7788105>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 B # 80 A - 70 BIFAMILIAR DOÑA LIGIA II PROPIEDAD
HORIZONTAL APARTAMENTO N.1 | UB. LOS ALMENDOS II
ETAPA | Soledad | Atlántico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.91490928534539

Longitud: -74.8187226227173

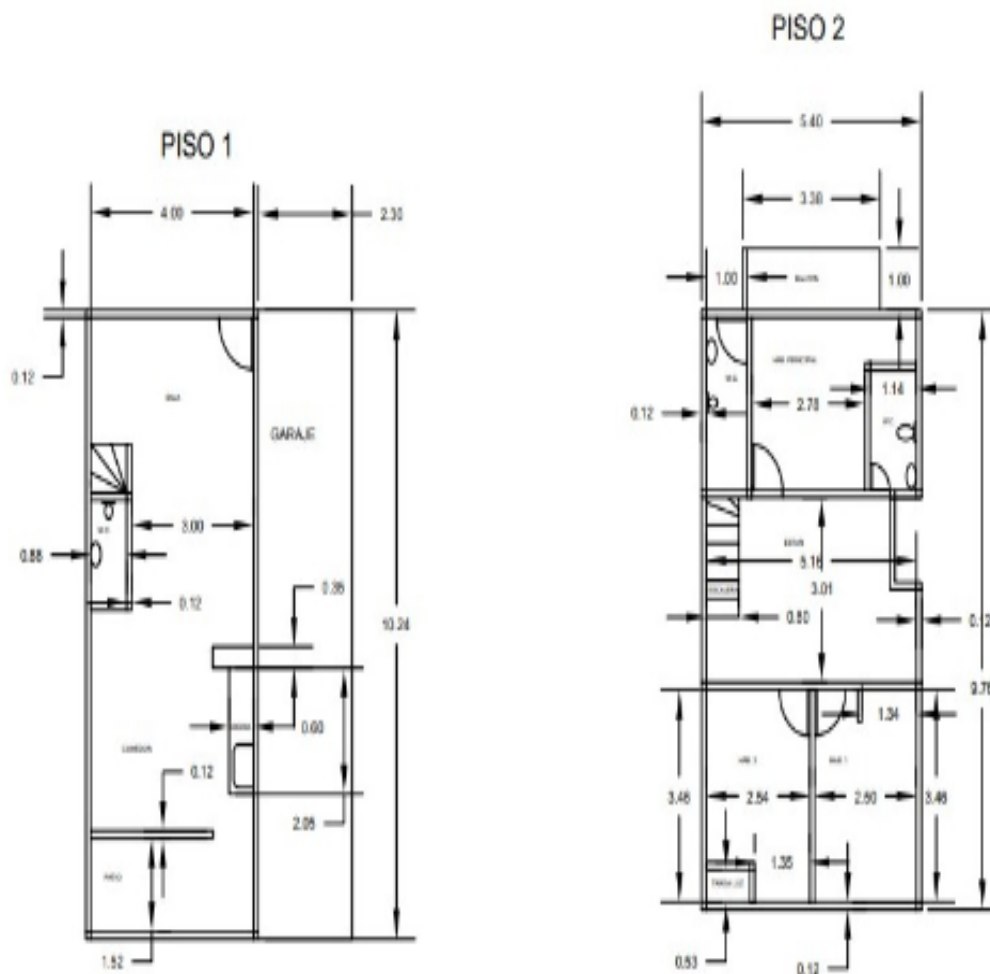
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54' 53.6718"

Longitud: 74° 49' 7.4028"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1



AIR-E S.A.S ESP
901380930-2
CR 57 CL 99A - 65 TORRES DEL ATLANTICO TORRE SUR 302
Barranquilla

Instalación estándar de energía

Solicitud: 32382613
Registrada el: 22/11/2023

Información del cliente

Cliente:	CARMEN LIGIA MENDOZA GRANADOS
Cuenta:	8175343
Municipio:	SOLEDAD, ATLÁNTICO, COLOMBIA
Barrio:	LOS ALMENDROS 2 ETAPA
Dirección	CR 14B CL 80A - 70 APTO 1

Información del servicio

Oferta de producto:	Servicio
Medición convencional - Activa/Reactiva	Energía

D/S = 94028595

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia

EL INMUEBLE
NO POSEE
CONTADOR DE
LUZ POR LO
QUE ES
NUEVO

Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



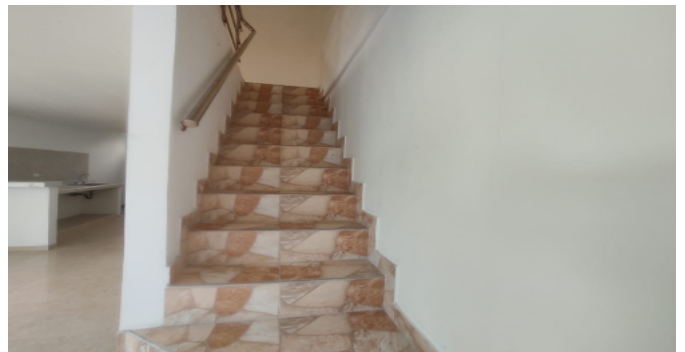
Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



FOTOS General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



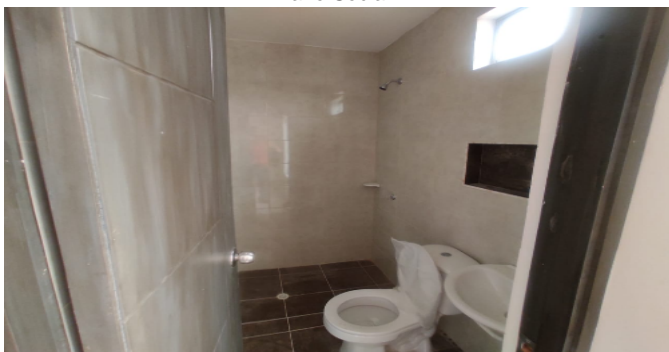
Habitación 2



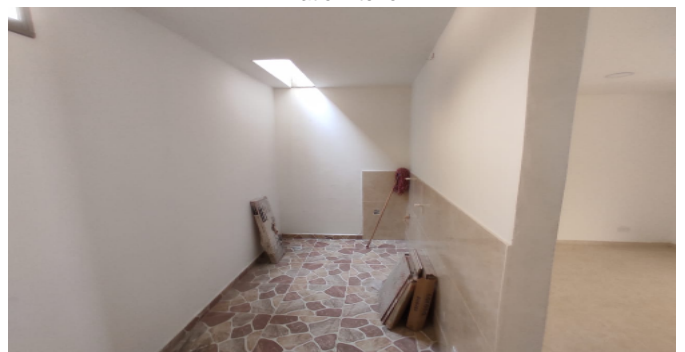
Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Garaje



Áreas o Documentos

contenido en el presente reglamento y la Ley. Los bienes privados o de dominio particular son aquellos debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo.

ARTICULO 4o.- Cuadro de Áreas.

DESCRIPCION	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA
APARTAMENTO No.1	82.60	86.41
APARTAMENTO No.2	88.40	82.28
TOTAL	181.00	168.69
AREA DEL LOTE.....	120.00 Mts2	
AREA DE PATIO	5.70 Mts2	
AREA DE TERRAZA.....	30.75 Mts2	

ARTICULO 5o.- Planos y Memorias. El plano del BIFAMILIAR y la memoria descriptiva, hacen parte integral de este reglamento de propiedad horizontal.

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página verificadores.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231021179284311637 Nro Matricula: 041-216615

Página 1 TURNO: 2023-041-1-67512

Impreso el 21 de Octubre de 2023 a las 10:09:49 AM

"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: 041 - SOLEDAD DEPTO ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 15-06-2023 RADICACION: 2023-641-6-7204 CON: ESCRITURA DE: 30-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPSE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO N.1 CON coeficiente de propiedad 01.22% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 841, 2023/03/30, NOTARIA SEGUNDA SOLEDAD, Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 86 CENTIMETROS CUADRADOS: 41 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 82 CENTIMETROS CUADRADOS: 60

COEFICIENTE: 01.225%

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-72333598



PIN de Validación: abaf0ac1



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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abaf0ac1



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593.

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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

abaf0ac1



PIN de Validación: abaf0ac1



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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Soledad Atlántico. 24 noviembre 2023.

Señores

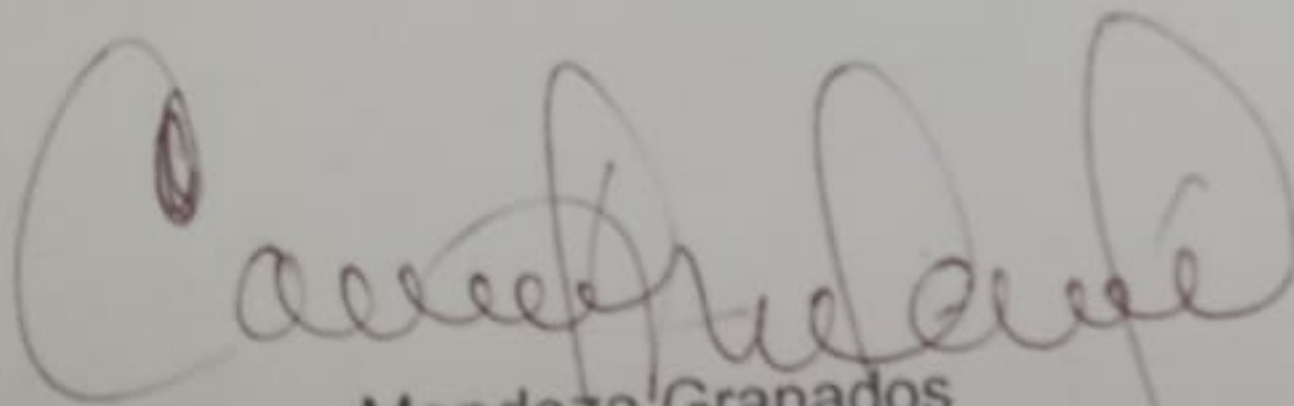
Los Rosales Constructora inmobiliaria S.A.S

Cordial Saludos

Yo, Carmen Ligia Mendoza Granados, identificada con C.C. 57.414.173 de Ciénaga, Magdalena, propietaria del bien inmueble, ubicado del en la Cra 14 B No. 80A-70 Apto 1 Barrio Los Almendros Soledad Atlántico, identificado con matrícula inmobiliaria 041-26 615-, respetuosamente me dirijo a ustedes para informarles que me comprometo ante ustedes a instalar el servicio de energía con su correspondiente medidor al bien inmueble mencionado.

Para constancia de lo anterior, anexo orden de servicio No 94028 595, que me entregó la empresa Air-e el día 22 de noviembre del 2023 para su instalación.

Cordialmente



Carmen Mendoza Granados

C.c 57.414.173