



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-72333598

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES																																																
CLIENTE ARLEZ RODOLFO MIRANDA MARTINEZ					FECHA VISITA	15/11/2023																																															
NIT / C.C CLIENTE 72333598					FECHA INFORME	18/11/2023																																															
DIRECCIÓN KR 14 B # 80 A - 70 BIFAMILIAR DOÑA LIGIA II PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO N.1					DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía																																															
SECTOR Urbano Estrato 2					EDAD (AÑOS)	0 años																																															
BARRIO UB. LOS ALMENDROS II ETAPA					REMODELADO																																																
CIUDAD Soledad					OCCUPANTE	Propietario																																															
DEPARTAMENTO Atlantico					TIPO DE INMUEBLE	Casa																																															
PROPOSITO Modelo 8-14					USO ACTUAL	Vivienda																																															
TIPO AVALUO valor comercial																																																					
VALUADOR RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO																																																					
IDENTIFICACIÓN 1065643593																																																					
ASPECTOS JURIDICOS																																																					
<table border="1"> <tr> <td>PROPIETARIO</td><td colspan="5">MENDOZA GRANADOS CARMEN LIGIA</td></tr> <tr> <td>NUM. ESCRITURA</td><td>841 EscrituraPH</td><td>#NOTARIA</td><td>SEGUNDA</td><td>FECHA</td><td>30/03/2023</td></tr> <tr> <td>CIUDAD ESCRITURA</td><td colspan="2">Soledad</td><td>DEPTO</td><td colspan="2">Atlantico</td></tr> <tr> <td>CEDULA CATASTRAL</td><td colspan="5"></td></tr> <tr> <td>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</td><td colspan="5">RESOLUCION CUS1-20230017 DE 2 MARZO DE 2023 CURADURIA 1 SOLEDAD</td></tr> <tr> <td>NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO</td><td colspan="5">BIFAMILIAR DOÑA LIGIA II</td></tr> <tr> <td>VALOR ADMINISTRACIÓN</td><td>No Tiene</td><td>MENSUALIDAD</td><td>no aplica.</td><td>VRxM2</td><td></td></tr> <tr> <td>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</td><td colspan="5">51.22%</td></tr> </table>	PROPIETARIO	MENDOZA GRANADOS CARMEN LIGIA					NUM. ESCRITURA	841 EscrituraPH	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	30/03/2023	CIUDAD ESCRITURA	Soledad		DEPTO	Atlantico		CEDULA CATASTRAL						LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION CUS1-20230017 DE 2 MARZO DE 2023 CURADURIA 1 SOLEDAD					NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR DOÑA LIGIA II					VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	no aplica.	VRxM2		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	51.22%					<table border="1"> <tr> <td>M. INMOB.</td><td>N°</td></tr> <tr> <td>Apto #1</td><td>041216615</td></tr> </table>	M. INMOB.	N°	Apto #1	041216615
	PROPIETARIO	MENDOZA GRANADOS CARMEN LIGIA																																																			
	NUM. ESCRITURA	841 EscrituraPH	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	30/03/2023																																															
	CIUDAD ESCRITURA	Soledad		DEPTO	Atlantico																																																
	CEDULA CATASTRAL																																																				
	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION CUS1-20230017 DE 2 MARZO DE 2023 CURADURIA 1 SOLEDAD																																																			
	NOMBRE DEL CO-NJUNTO/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.
Carpinteria	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	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 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.

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

NOMBRES Y FIRMAS


RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
 Perito Actuante
 C.C: 1065643593
 RAA:


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	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		AVALO 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 ALMENDROS II ETAPA | Soledad | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 841, fecha: 30/03/2023, Notaria: SEGUNDO y ciudad: SOLEDAD.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
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: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	Porticos_Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	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.

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	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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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, NOTARÍA 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, Bicicletero: 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 valuaria 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 TAMAÑO	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://fincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-estadio/soledad/8284443>

2. <https://fincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-morada/soledad/7964827>

3. <https://fincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-almendros/soledad/8231607>

4. <https://fincariz.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 | Atlantico

COORDENADAS (DD)

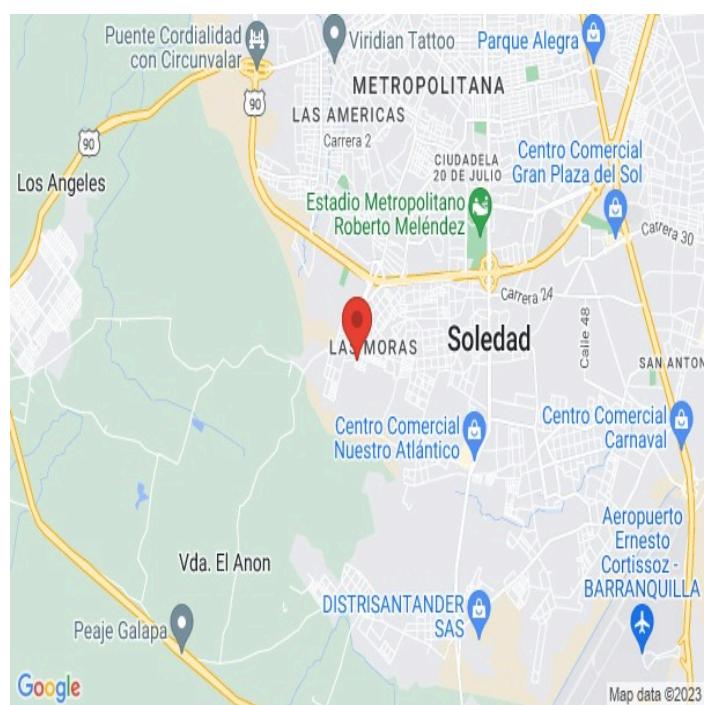
Latitud: 10.91490928534539

Longitud: -74.8187226227173

COORDENADAS (DMS)

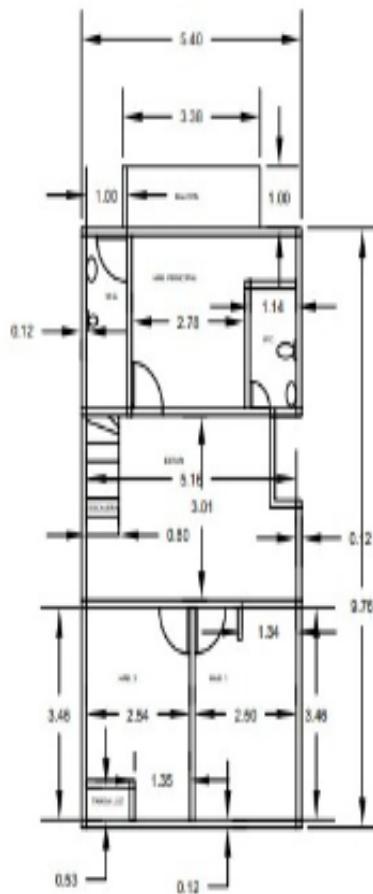
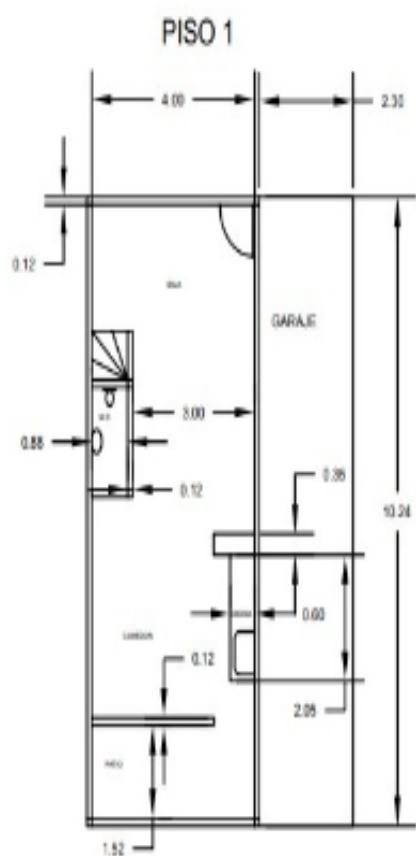
Latitud: 10° 54' 53.6718"'

Longitud:74° 49' 7.4028''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PISO 2



OTROS ANEXOS

DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1



AIR-E S.A.S ESP
901380930-2
CR 57 CL 99A - 65 TORRES DEL ATLÁNTICO 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

DLS = 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



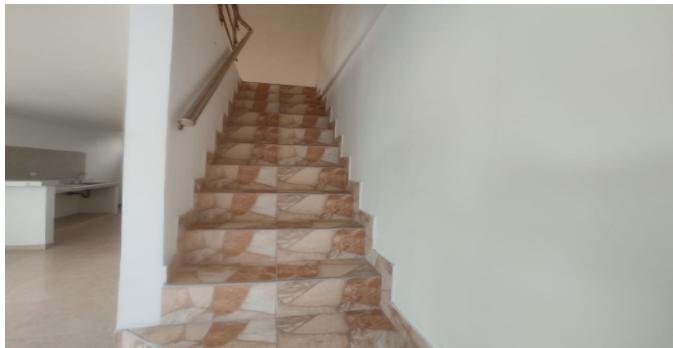
Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



FOTOS General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



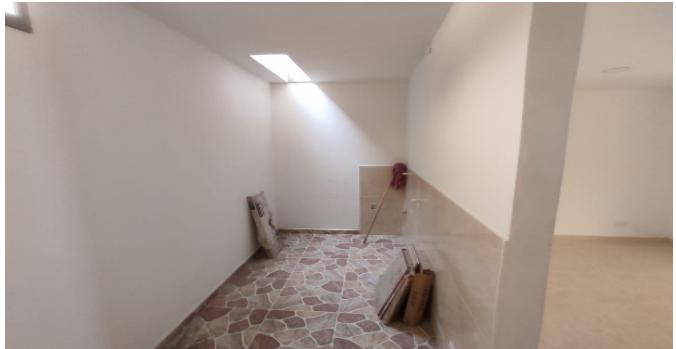
Habitación 3



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	92.60	86.41
APARTAMENTO No.2	88.40	82.28
TOTAL	181.00	168.69
AREA DEL LOTE.....	120.00 Mts ²	
AREA DE PATIO	5.70 Mts ²	
AREA DE TERRAZA.....	30.75 Mts ²	

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

Áreas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 231021179284311637 Nro Matrícula: 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 SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPART: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD FECHA APERTURA: 15-06-2023 RADICACIÓN: 2023-041-6-720 CON ESCRITURA ID: 36-03-2023 NOMBRE CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION MUNICIPAL:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO N° 1 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 51.22% CUYOS LINDEROS Y DEMAS 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: 92 CENTIMETROS CUADRADOS: 50
COEFICIENTE : 51.22%

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

NOTARIA 2
Circulo de Soledad
Avia. Apoyo
Folio 1
2023-041-1-67512
10/10/2023
Notaria Segunda
Soledad
Circulo de Soledad
Avia. Apoyo
Folio 1
2023-041-1-67512
10/10/2023

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 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 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-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 evaluador 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



<https://www.raa.org.co>



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

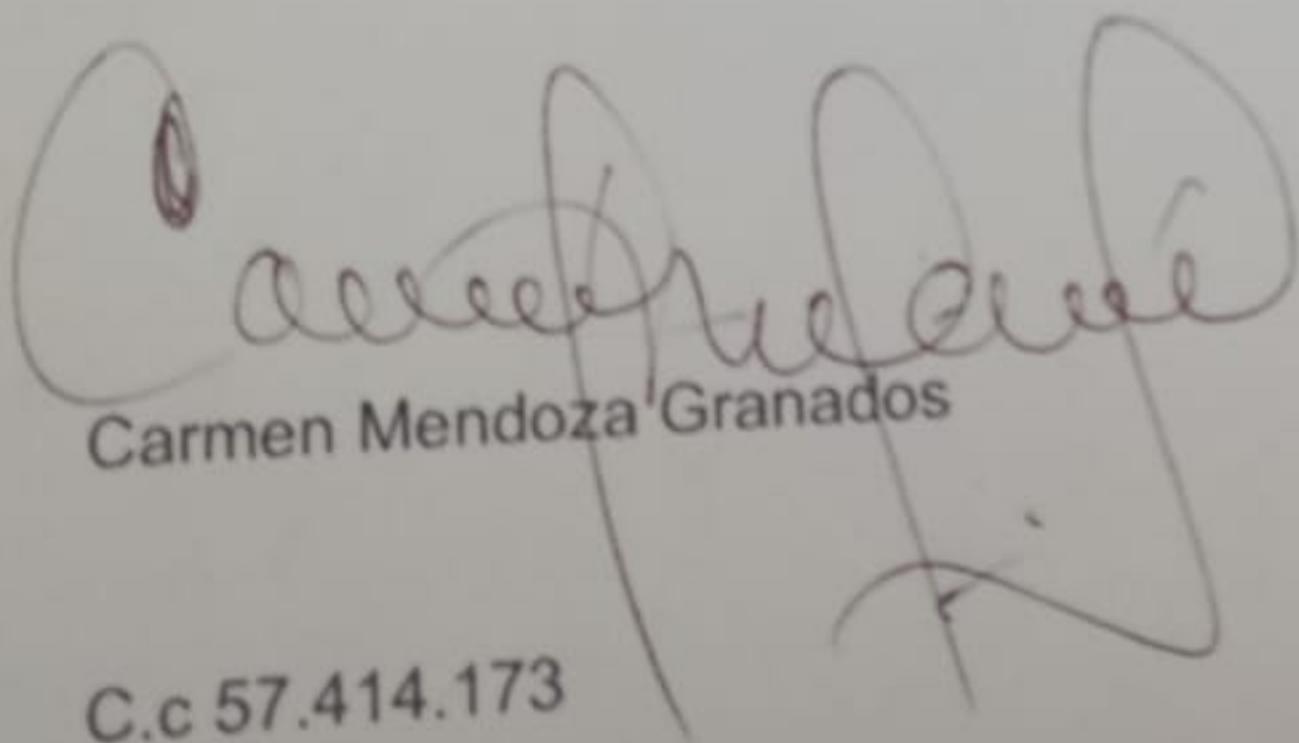
Los Rosales Constructora inmobiliaria S.A.S

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