



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1060267370

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 65B NO 12-36		
Barrio	UB. CIUDAD TRANSMETRO		
Ciudad	Soledad		
Departamento	Atlantico		
Propietario	EDISON ENRIQUE SIERRA CALLE		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CARLOS ANDRES CARMONA LÓPEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **EDISON ENRIQUE SIERRA CALLE** ubicado en la CALLE 65B NO 12-36 UB. CIUDAD TRANSMETRO, de la ciudad de Soledad.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$244,955,864.32 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y cuatro millones novecientos cincuenta y cinco mil ochocientos sesenta y cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

MERCADO

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		58.50	M2	\$245,870.00	100.00%	\$14,383,395.00
TOTALES					100%	\$14,383,395.00

Valor en letras
Catorce millones trescientos ochenta y tres mil trescientos noventa y cinco Pesos Colombianos

REPOSICION

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida		100.27	M2	\$2,299,516.00	100.00%	\$230,572,469.32
TOTALES					100%	\$230,572,469.32

Valor en letras
Doscientos treinta millones quinientos setenta y dos mil cuatrocientos sesenta y nueve Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$244,955,864.32

Valor en letras: Doscientos cuarenta y cuatro millones novecientos cincuenta y cinco mil ochocientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
RAA Nro:
C.C: 1065643593

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	230,572,469.32
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL					
Código	LRCAJA-1060267370	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CARLOS ANDRES CARMONA LÓPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1060267370	Teléfono	3505285307
Email	andres.carmona131012@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	EDISON ENRIQUE SIERRA CALLE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	72346311	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 65B NO 12-36				
Conjunto					
Ciudad	Soledad	Departamento	Atlantico	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	UB. CIUDAD TRANSMETRO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Ub. ciudad transmetro, entre la carrera 12 y 13</p> <p>Al inmueble se llega así: En sentido norte sur: desde el estadio metropolitano, se toma toda la avenida murillo llegando a la altura del centro comercial nuestro atlántico se cruza a la derecha en toda la carrera 13, luego a la izquierda en calle 65b se cuentan (5) casas (incluyendo el inmueble) del lado izquierdo hasta llegar a la propiedad.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	
AREA DE TERRENO		M2	58.50	AREA DE TERRENO	
AREA CONSTRUIDA		M2		AREA CONSTRUIDA	
				AVALUO CATASTRAL 2023	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	
AREA DE TERRENO		M2	58.50	AREA DE TERRENO	
AREA PISO 1		M2	49.76	AREA PISO 1	
AREA PISO 2		M2	50.51	AREA PISO 2	
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación			0		
Indice construcción			0		
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.50		
Fondo	9	Relación frente fondo	58.50		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	POT SOLEDAD ART. 150 CAP. 2 NORMAS PARA ZONAS RESIDENCIALES ZONA R1
Area Del Lote	9 metros cuadrados como mínimo
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Unifamiliar
Uso Principal Norma	Uso de suelos permitidos en zona residencial 1
Uso Compatible Norma	Comercio grupo 1: en un área no superior a treinta (30) metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencial.
Uso Condicionado Norma	Artículo 357
Uso Prohibido Norma	Recreativo grupo 2
Indice DeOcupacion	EL ÍNDICE DE HABITABILIDAD mínimo en viviendas que se desarrollen en la zona R1 será el siguiente: 1.Vivienda de 1 alcoba. 20 metros cuadrados. 2.Vivienda de 2 alcobas: 30 metros cuadrados. 3.Viv
Indice DeConstruccion	Medio
Antejardin	Las áreas verdes resultantes de los retiros entre línea de propiedad y parámetro o línea de construcción deberán mantenerse preferiblemente bajo las condiciones de zona verde por lo cual deberá
Aislamiento Lateral	2Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar: un (1) metro de retiro lateral por cualquiera de los lados y/o adosar sin servidumbre.
Altura Permitida	Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar : tres (3) pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Observaciones Reglamentación urbanística:	En la visita se comprobó que el inmueble cumple con los parametros establecidos en el POT de Soledad, a partir del Art. 159 NORMAS PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES ZONAS R1

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2.325	EscrituraDePropiedad	29/11/2011	NOTARÍA PRIMERA DE BARRANQUILLA	Soledad

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
041-135711	15/11/2023	01050013170017000000	CASA

Observación

El inmueble presentaba un embargo, el cual fué cancelado según la anotación No. 006 de certificado de libertad & tradición.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

La propiedad no cuenta con ningún tipo de garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Frente a la propiedad es un tipo de piso de granitos mezclado con baldosas, la vía es netamente pea	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Muy Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	La Ub. Ciudad Transmetro se encuentra ubicada en el barrio los Loteros del municipio de Soledad Atlántico. Podría decirse que es una zona mixta entre lo residencial y comercial ya que está rodeada por diversos negocios establecidos entre la carrera 13, calle 65 y carrera 12, sin contar con el centro comercial Nuestro Atlántico, siendo este uno de los que mayor flujo tiene en Soledad. Se aprecia además escuelas cercanas, la estación pirncipal de transmetro (transporte público articulado de Barranquilla), vías principales y el aeropuerto internacional Ernesto Cortisoz a pocos minutos.				
--------------	--	--	--	--	--

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	La propiedad fue construída en 2013 como objetivo de una vida unifamiliar, en 2020 se realizó la modificación para convertirla en una vida Bifamiliar, dividiendo así la propiedad en dos (2) apartamentos, ambos con las mismas características: 1 Sala, 2 Cuartos, 1 Cocina, 1 baño, 1 patio interno. La propiedad no presenta fisuras o agrietamiento alguno. Se mantiene conservada y en buen estado.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación								

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 65B NO 12-36 | UB. CIUDAD TRANSMETRO | Soledad | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.904324419729694
GEOGRAFICAS : 10° 54' 15.5664''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.80276712413193
GEOGRAFICAS : 74° 48' 9.9612''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE EN VILLA DE SOLEDAD	\$3,000,000,000	0.95	\$2,850,000,000	3012249966	10700		\$	\$0
2	LOTE PRADO SOLEDAD	\$2,750,000,000	0.95	\$2,612,500,000	3160232662	10679		\$	\$0
3	LOTE MANUELA BELTRAN	\$2,500,000,000	0.95	\$2,375,000,000	3057341473	10107		\$	\$0
4	LOTE B. LA CENTRAL	\$2,500,000,000	0.95	\$2,375,000,000	3507005001	10000		\$	\$0
Del inmueble						58.50			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,850,000,000	\$266,355	1.0	1.0	1.00	\$266,355
2	\$2,612,500,000	\$244,639	1.0	1.0	1.00	\$244,639
3	\$2,375,000,000	\$234,986	1.0	1.0	1.00	\$234,986
4	\$2,375,000,000	\$237,500	1.0	1.0	1.00	\$237,500
					PROMEDIO	\$245,869.95
					DESV. STANDAR	\$14,255.79
					COEF. VARIACION	5.80%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$245,870.00	AREA	58.50	TOTAL	\$14,383,395.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$14,383,395.00					

Observaciones:

Se tomaron datos de lotes ideales para proyectos cercanos a la zona, todos estos cuentan con buena ubicación, cerca a centro comerciales, colegios, centros de salud al igual que vias principales.

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/villa-de-soledad/soledad/4491272> 2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/prado-soledad/soledad/7248367> 3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/manuela-beltran/barranquilla/6002584> 4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-central/soledad/6314273>

REPOSICION

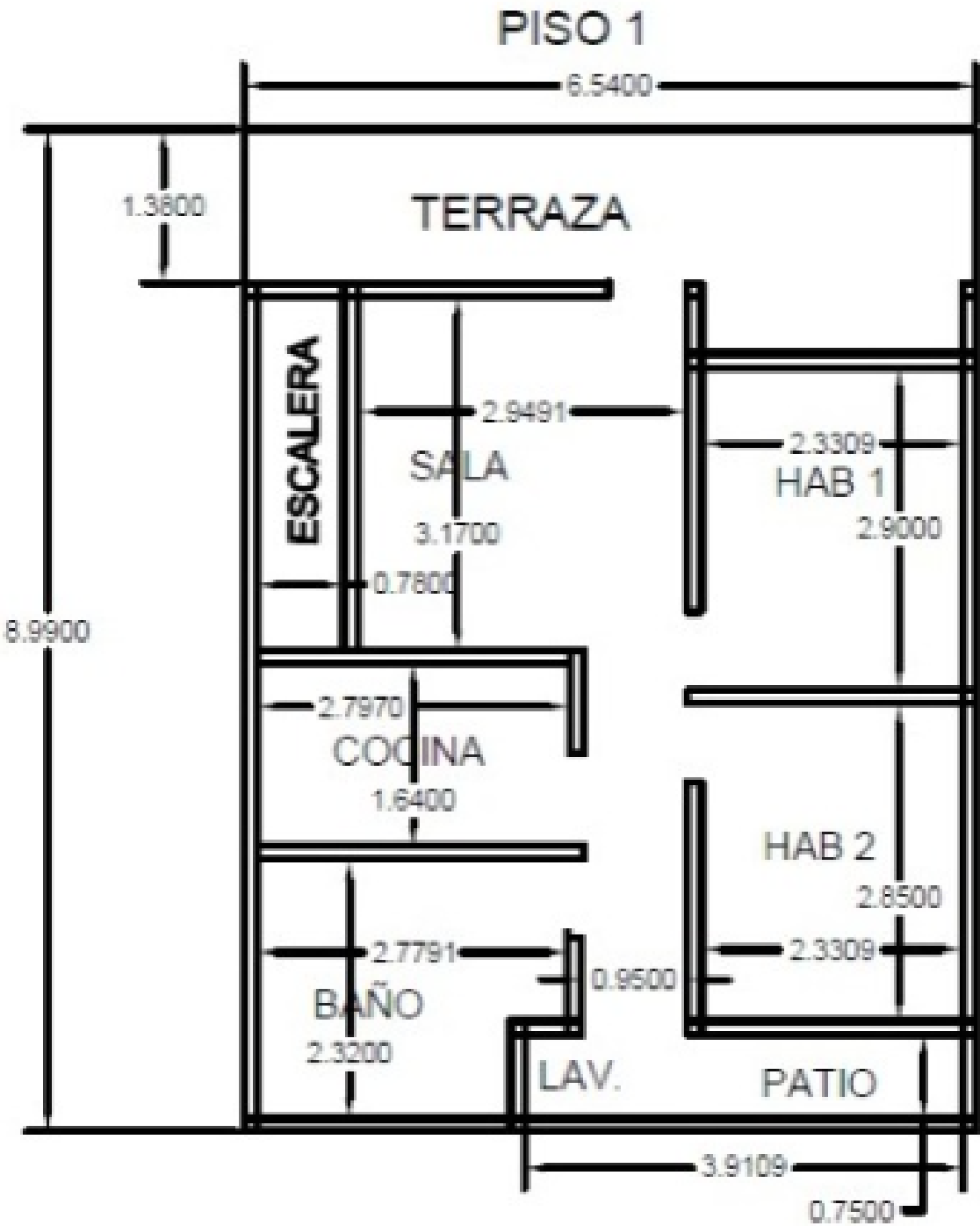
VIVIENDA EN UB. CIUDAD TRANSMETRO CL 65B 12 36

Depreciación Fitto y Corvini

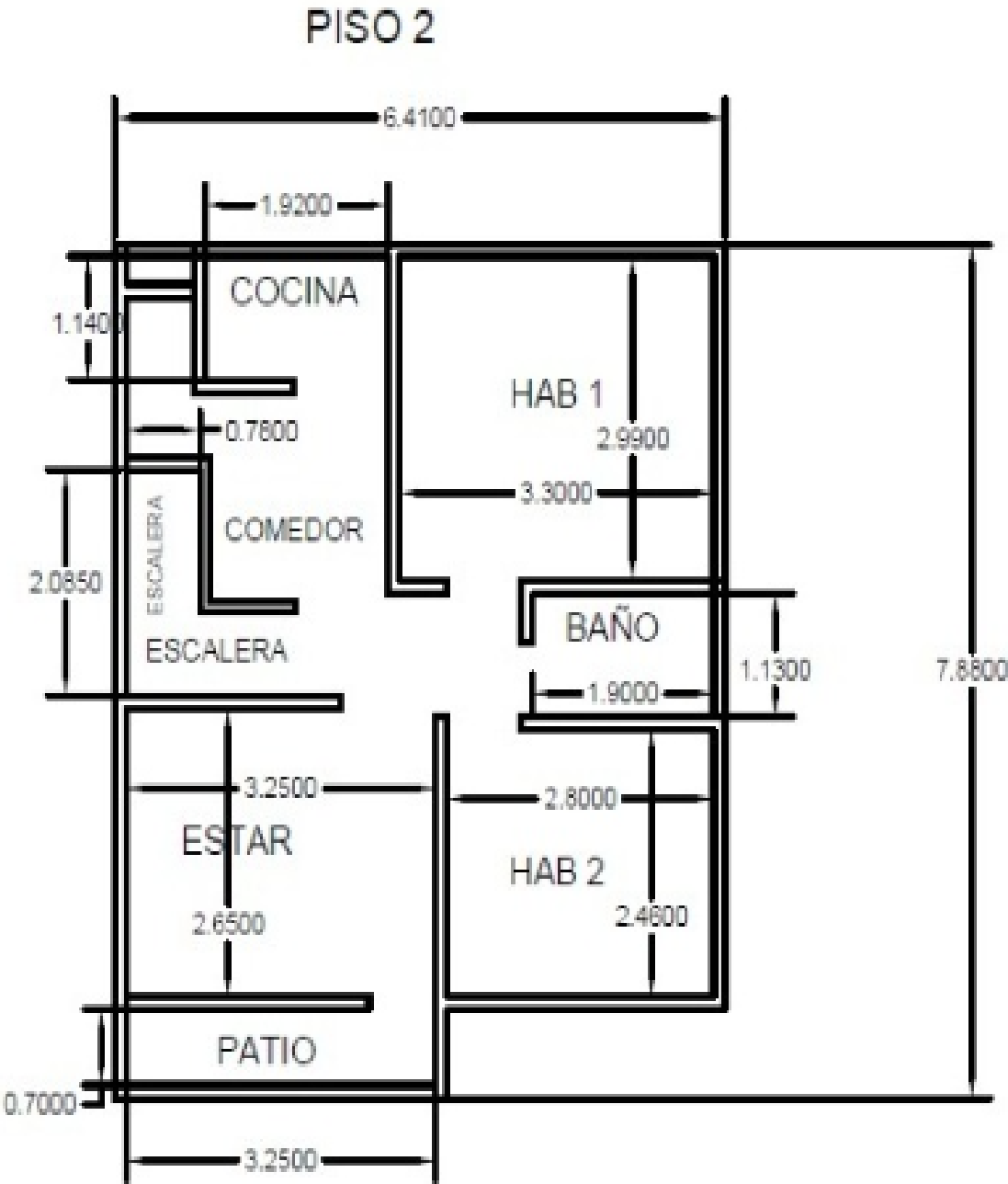
Area construida total	100.27
Area construida vendible	100.27
Valor M2 construido	\$2,448,899
Valor reposición M2	\$245,551,103
Valor reposición presupuesto M2	\$2,448,899
Fuente	Revista ConstruData
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,448,899
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	5.50 %
Valor reposición depreciado	\$2,314,210
Valor adoptado depreciado	\$2,299,516
Valor total	\$230,572,469

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS PISO 1

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



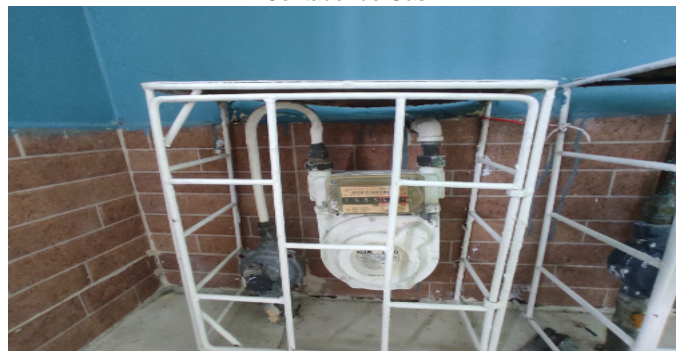
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS PISO 1

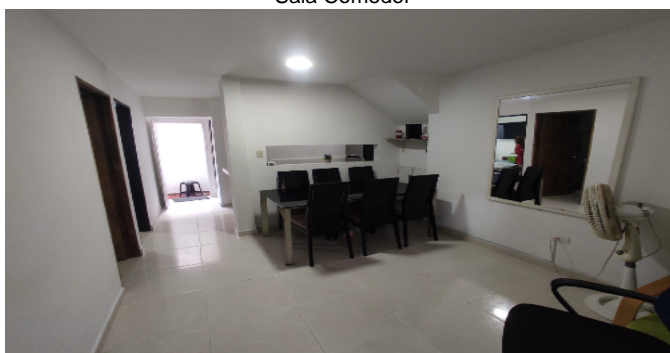
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



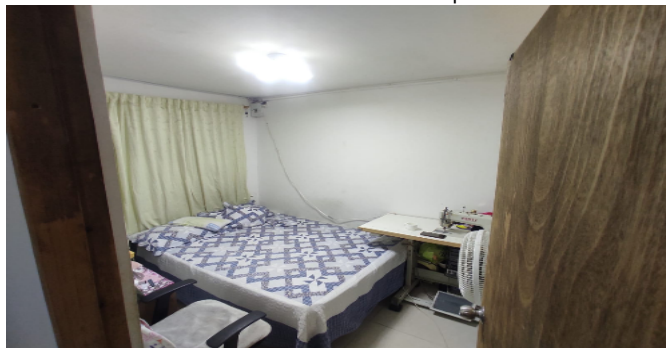
Cocina



Patio Interior



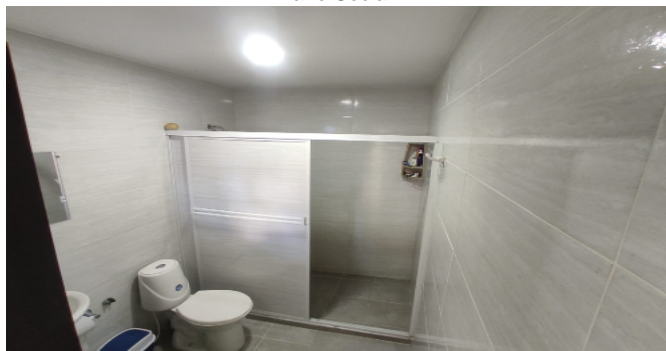
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2

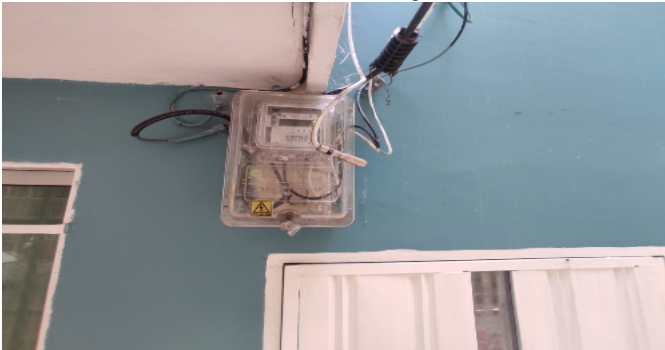


Baño Social 1



FOTOS PISO 2

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Sala Comedor



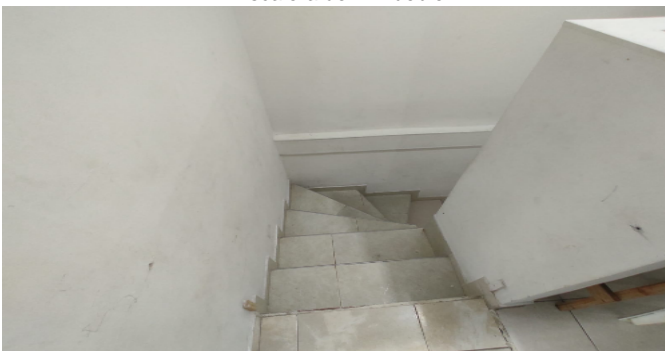
Sala



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Cocina



FOTOS PISO 2

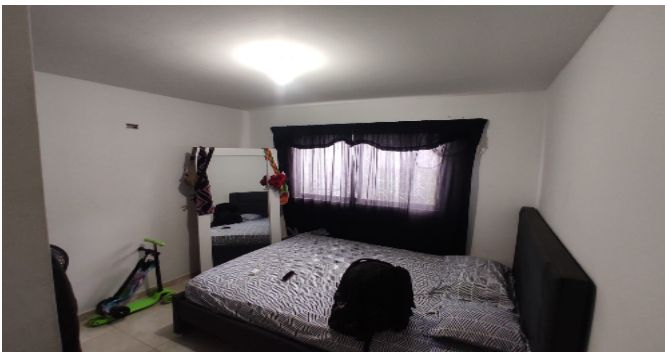
Patio Interior



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



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 evaluador 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 valorar 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-1060267370



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