



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

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 CLT: SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE NO.07 MANZANA 06	
Barrio	UB. CIUDAD TRANSMETRO	
Ciudad	Soledad	
Departamento	Atlantico	
Propietario	EDISON ENRIQUE SIERRA CALLE	

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



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 CLT: SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE NO.07 MANZANA 06 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 \$197,438,186.89 pesos m/cte (Ciento noventa y siete millones cuatrocientos treinta y ocho mil ciento ochenta y seis).

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

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		58.50	M2	\$452,772.00	13.42%	\$26,487,162.00
Area Construida	PISO 1	49.76	M2	\$1,704,907.00	42.97%	\$84,836,172.32
Area Construida	PISO 2	50.51	M2	\$1,704,907.00	43.62%	\$86,114,852.57
TOTALES					100%	\$197,438,186.89

Valor en letras

Ciento noventa y siete millones cuatrocientos treinta y ocho mil ciento ochenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO

RAA Nro:

C.C: 1065643593

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	3,375,012	0	Valor del avalúo en UVR	555,831.97
Proporcional	26,496,205	170,941,982	Valor asegurable	170,941,982
% valor proporcional	13.42	86.58	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con dos unidades habitacionales, con entrada independientes, esto incumple la política para vivienda de CAJAHONOR, articulo 6.2 criterios generales, guion 19.			
Observación	General: Inmueble ubicado en: Ub. Ciudad transmetro, entre la carrera 12 y 13 CALLE 65B NO 12-36 CLT: SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE NO.07 MANZANA 06 Al inmueble se llega así: En sentido norte sur: desde el estadio metropolitano, se toma toda la avenida Murillo y 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. La propiedad fue construida 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.			

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

Garaje: La propiedad no cuenta con ningún tipo de garaje.

Entorno: 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 principal de transmetro (transporte público articulado de Barranquilla), vías principales y el aeropuerto internacional Ernesto Cortissoz a pocos minutos.

Estructura: La propiedad fue construida 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. 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: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, 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

GENERAL

Código	LRCAJA-10602 67370	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 CLT: SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE NO.07 MANZANA 06				
Conjunto					
Ciudad	Soledad	Departamento	Atlántico	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 CALLE 65B NO 12-36 CLT: SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE NO.07 MANZANA 06</p> <p>Al inmueble se llega así: En sentido norte sur: desde el estadio metropolitano, se toma toda la avenida Murillo y 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. La propiedad fue construida 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. 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	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58.50	AREA DE TERRENO	M2	59
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	88
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$30.749.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58.50	AREA DE TERRENO	M2	58.50
AREA PISO 1	M2	49.76	AREA PISO 1	M2	49.76
AREA PISO 2	M2	50.51	AREA PISO 2	M2	50.51

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	ACUERDO 004 DE 19 DE ENERO DE 2002 ADOPCIÓN POT SOLEDAD ATLÁNTICO
Area Del Lote	58.50
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	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 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 DeContrucion	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 000

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

La propiedad no cuenta con ningún tipo de garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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 peatón	
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 principal de transmetro (transporte público articulado de Barranquilla), vías principales y el aeropuerto internacional Ernesto Cortissoz a pocos minutos.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
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	100%		
Licencia construcción	No disponible				
Observación	La propiedad fue construida 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. 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	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: 2, Comedor: 2, 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				

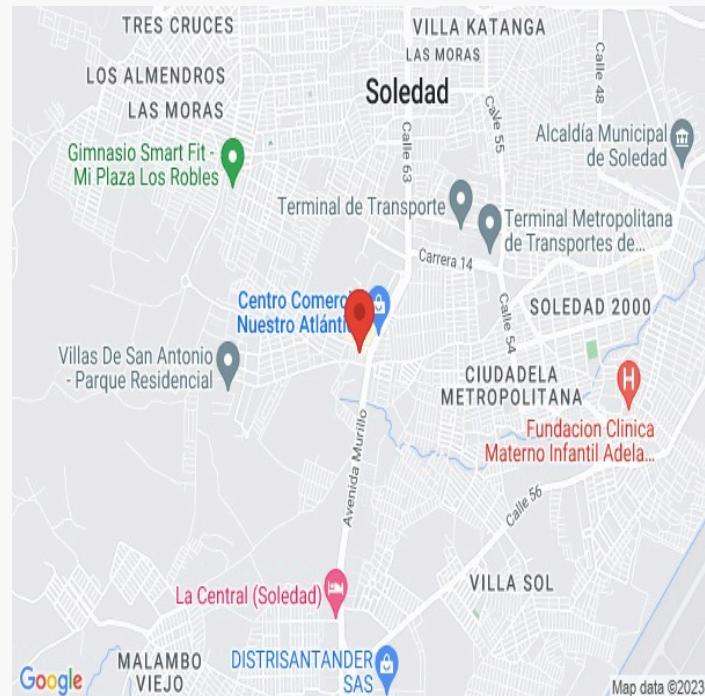
ACABADOS

	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 CLT: SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE NO.07 MANZANA 06
| 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE EN NUEVO HORIZONTE KRA 13C 69-61	\$28,000,000	0.95	\$26,600,000	3046552378	60		\$	\$0
2	LOTE ALMENDRO CAMPESTRE	\$35,000,000	0.95	\$33,250,000	3160232662	72		\$	\$0
3	LOTE DETRÁS CC CARNAVAL	\$21,000,000	0.95	\$19,950,000	3502772150	48		\$	\$0
4	KRA 14A 53-78	\$32,000,000	0.95	\$30,400,000	3116593511	62		\$	\$0
Del inmueble						58.50			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,600,000	\$443,333	1.0	1	1.00	\$443,333
2	\$33,250,000	\$461,806	1.0	1	1.00	\$461,806
3	\$19,950,000	\$415,625	1.0	1	1.00	\$415,625
4	\$30,400,000	\$490,323	1.0	1	1.00	\$490,323
					PROMEDIO	\$452,771.62
					DESV. STANDAR	\$31,414.64
					COEF. VARIACION	6.94%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$452,772.00	AREA AREA	58.50	TOTAL TOTAL	\$26,487,162.00 \$0.00
VALOR TOTAL		\$26,487,162.00				

Observaciones:

Se tomaron datos de lotes similares en la zona, todos estos cuentan con buena ubicación, cerca a centro comercial, colegios, centros de salud, al igual que vías principales.

Enlaces:

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1507064686698061/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac6382a34-ac6d-472c-9c7d-ceff4978d7a3

3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/833231614943196/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ade0e84d0-b69e-4314-918c-e68997d41cd

REPOSICION

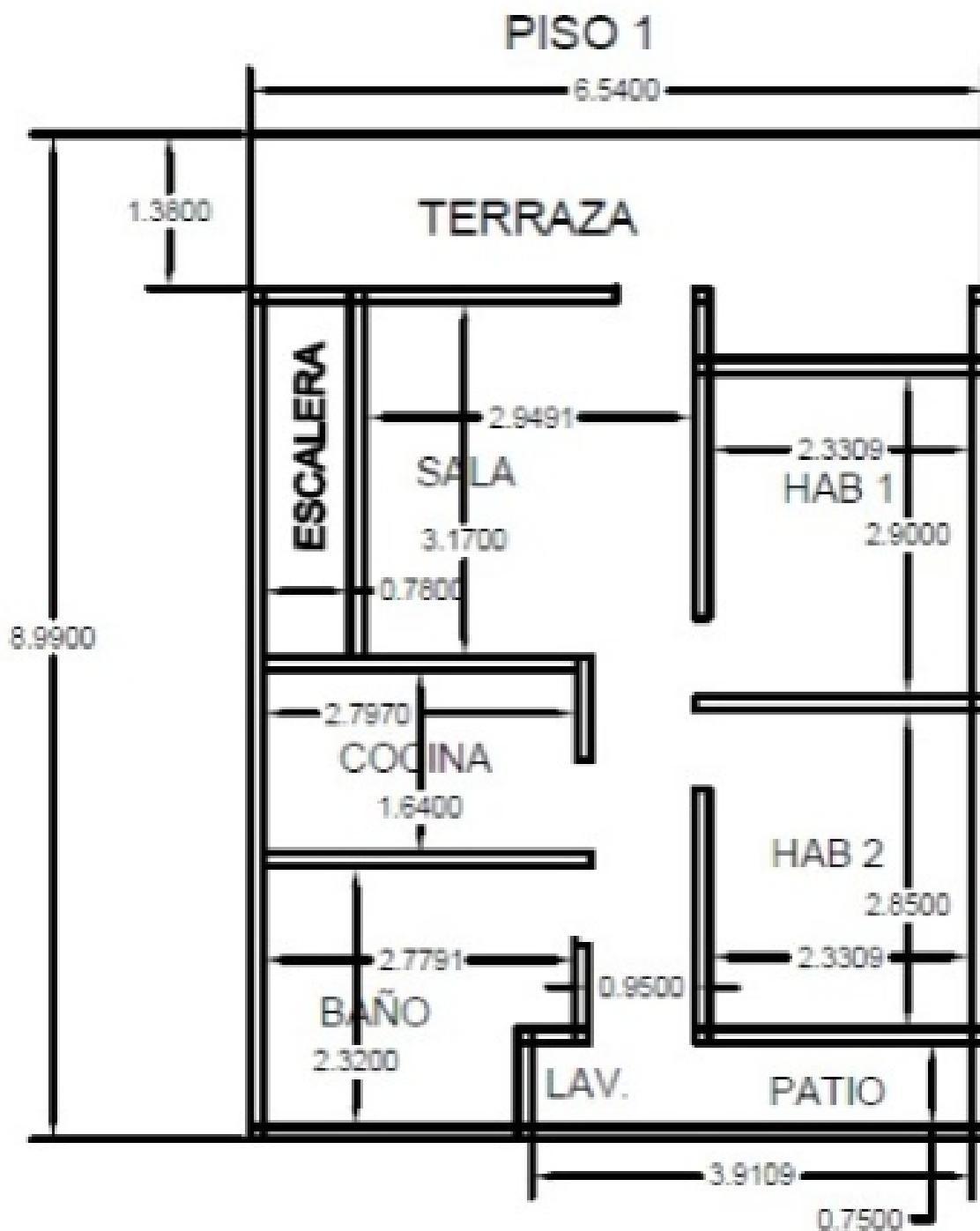
VIVIENDA EN UB. CIUDAD TRANSMETRO CL 65B 12 36

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	100.27
Area construida vendible	100.27
Valor M2 construido	\$2,202,722
Valor reposición M2	\$220,866,935
Valor reposición presupuesto M2	\$2,202,722
Fuente	Revista ConstruData 207
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,202,722
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,704,907
Valor adoptado depreciado	\$1,704,907
Valor total	\$170,951,025

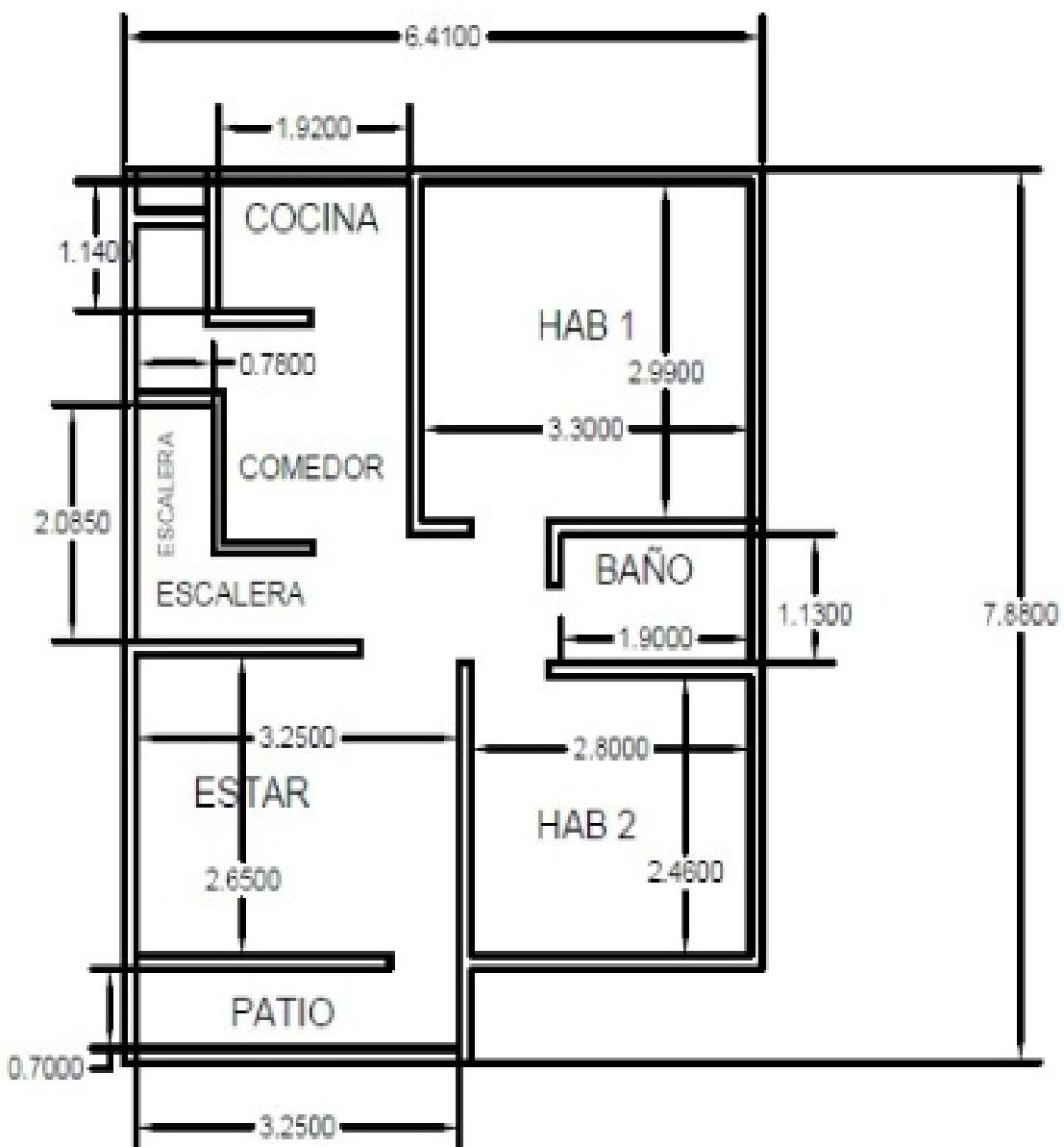
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano

PISO 2



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



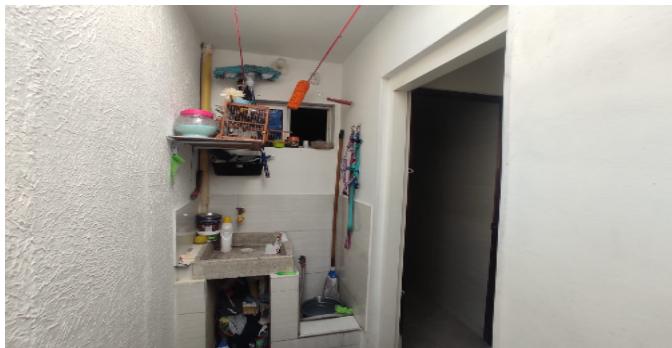
Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS PISO 2

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Sala Comedor



Sala



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Cocina

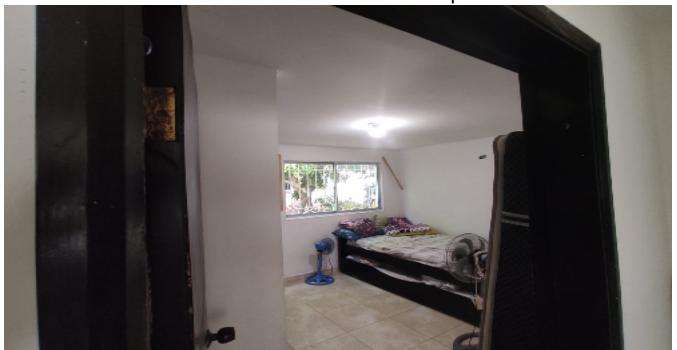


FOTOS PISO 2

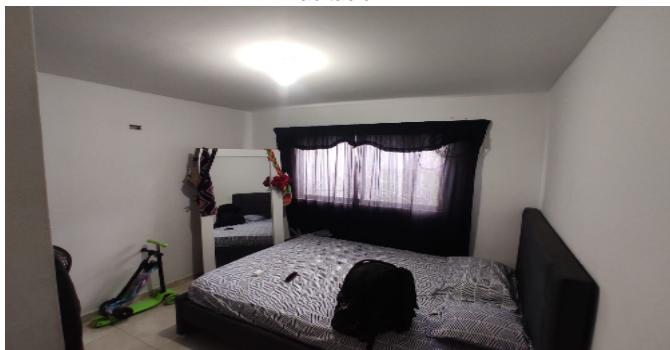
Patio Interior



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 --- 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 valuador 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 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



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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