


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053326697**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	JORGE LUIS RIVERA PINILLA
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	1053326697
<b>DIRECCIÓN</b>	CALLE 117 43-127, CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO AP 205 T 1, PARQUEADERO 365
<b>SECTOR</b>	Urbano Estrato 3
<b>BARRIO</b>	ALAMEDA DEL RIO
<b>CIUDAD</b>	Barranquilla
<b>DEPARTAMENTO</b>	Atlántico
<b>PROPOSITO</b>	Modelo 8-14
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	LINEY PAOLA POLO DE ORO
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	1143151012

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	14/12/2023
<b>FECHA INFORME</b>	19/12/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	0 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Desocupado
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	FIDUCIARIA BOGOTÁ SA VOCERA DEL FIDEICOMISO BUHO ALAMEDA DEL RIO				
<b>NUM.</b>	152 EscrituraPH	<b>NOTARIA</b>	PRIMERA	<b>FECHA</b>	30/01/2023
<b>ESCRITURA</b>					
<b>CIUDAD</b>	Barranquilla	<b>DEPTO</b>	Atlántico		
<b>ESCRITURA</b>					
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	0117000000500002901020005				
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	Res 08001-1-22-0565 de 25-10-2022. CUR URBANA N1 BARRANQUILLA				
<b>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO				
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	No Tiene	<b>MENSUALIDAD</b>	SIN INFORMACIÓN	<b>VRxM2</b>	
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	0.120417%				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
040-641536	AP 205 TO 1
<b>MATRICULA</b>	<b>NRO. GARAJE</b>
040-641371	# 365

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: CALLE 117 43-127, CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO AP 205 T 1, PARQUEADERO 365  
**Al inmueble se llega así:** Por la avenida circunvalar entrando a la urbanización Alameda del río por la carrera 43.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores de agua instalados y funcionales. Contadores de energía en proceso. Contadores de gas deberán ser gestionados por el propietario.

**DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Estudio</b>	1	<b>Alcobas</b>	2
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar</b>	0	<b>B. priv</b>	0
<b>Cocina</b>	Sencilla	<b>AlcServ.</b>	0	<b>Terraza</b>	
<b>Zropa</b>	1	<b>BServ</b>	0	<b>Jardín</b>	0
<b>Patio</b>	0	<b>Bsocial</b>	1	<b>Balcón</b>	0
<b>Garajes</b>	564	<b>Exclusivo</b>	NO	<b>Sencillo</b>	SI
<b>Cubierto</b>	NO	<b>Privado</b>	SI	<b>Doble</b>	NO
<b>Descubierto</b>	SI	<b>Comunal</b>	NO	<b>Servidumb.</b>	NO

**ACABADOS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

<b>Portería</b>	Si	<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Acensores</b>	Si
<b>Piscinas</b>	Si	<b>TerrazaComunal</b>	Si	<b>JardínInfant</b>	Si
<b>PlantaElect.</b>	Si	<b>Calefaccion</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Gar.Visit.</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si	<b>BombaEyetora</b>	Si
<b>Porteria</b>	Si	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>ZonaVerde</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citofono</b>	No
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 218,023,405**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 218,023,405**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Al momento de la visita se indica que al cliente se le entregara un parqueadero provisional en comodato, ya que el parqueadero privado #365 aún no está listo para entrega.

**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**

  
 LINEY PAOLA POLO DE ORO  
 Perito Actuante  
 C.C: 1143151012  
 RAA: AVAL-1143151012

  
 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	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 768 UNDS
Garajes	Si tiene No. 564
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 152 del 30/01/2023 NOT. PRIMERA DE BARRANQUILLA.  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO No. 0212 DE 2014.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.71	AREA	M2	48
AREA PRIVADA	M2	47.77	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	81.318,000.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.77

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 117 43-127, CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO AP 205 T 1, PARQUEADERO 365 | ALAMEDA DEL RIO | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 152, fecha: 30/01/2023, Notaría: PRIMERA y ciudad: BARRANQUILLA.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Nueva
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	12
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 205 TO 1	47.77	M2	\$4,003,630.00	87.72%	\$191,253,405.10
Area Privada	GARAJE 365	1	Global	\$26,770,000.00	12.28%	\$26,770,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$218,023,405</b>

Valor en letras

Doscientos dieciocho millones veintitrés mil cuatrocientos cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$218,023,405**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura en conjuntos cerrados.

### SALVEDADES

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

**Garaje:** El conjunto residencial en sus dos etapas contará con un total de 564 parqueaderos: 172 privados, 281 para residentes y 111 visitantes. NOTA: Al momento de la visita se indica que al cliente se le entregara un parqueadero provisional en comodato, ya que el parqueadero privado #365 aún no está listo para entrega.

**Entorno:** Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 152, Fecha escritura: 30/01/2023, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Total unidades: 1 UND / PH: 768 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

**Acabados:** Pisos: en concreto -Muro divisorio en bloque a la vista -Muro concreto sin acabado -No se entrega pañete, estuco ni pintura. Ventanería: en aluminio anodizado o similar. Puerta acceso: metálica. COCINA: Mesón en acero con poceta. BAÑO: Cabina ducha en cerámica, Pisos en Cerámica, Kit baños: Sanitario, lavamanos y accesorios.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ALAMEDA DEL RIO		\$194,880,000	1	\$194,880,000		\$		\$	\$4,146,382.98	310 315 7550
2	ALAMEDA DEL RIO		\$194,880,000	1.0	\$194,880,000		\$		\$	\$3,897,600.00	310 315 7550
3	ALAMEDA DEL RIO		\$197,316,000	1.0	\$197,316,000		\$		\$	\$3,794,538.46	576016340000
4	ALAMEDA DEL RIO		\$187,920,000	1.0	\$187,920,000		\$		\$	\$4,176,000.00	576016340000
Del inmueble		2DO		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	52	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,146,382.98
2		56	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,897,600.00
3		57	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,794,538.46
4		50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,176,000.00
0 años										
									PROMEDIO	\$4,003,630.36
									DESV. STANDAR	\$187,128.71
									COEF. VARIACION	4.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,190,759.07	TOTAL	\$200,192,560.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,816,501.65	TOTAL	\$182,314,283.78
VALOR TOTAL	\$191,253,405.10			

## Observaciones:

<https://amarilo.com.co/proyecto/muelle-del-rio-alameda-del-rio>

Venta garaje \$ 26.770.000 que se compra por aparte.

## Enlaces:

1.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio>

2.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio>

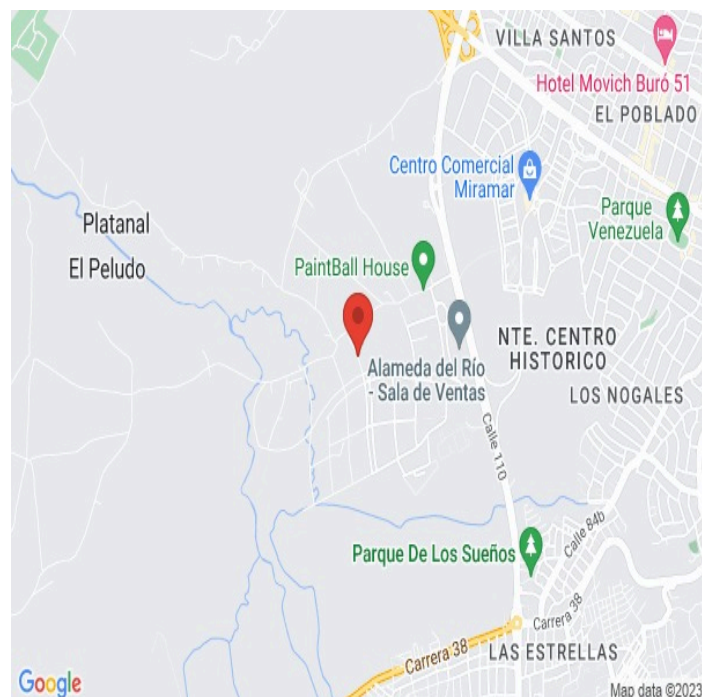
3.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/picalor/alameda/barranquilla/6903921>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/amatista/conjunto-residencial-zafiro/barranquilla/7106236>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 117 43-127, CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO AP 205 T 1, PARQUEADERO 365 | ALAMEDA DEL RIO | Barranquilla | Atlantico



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 10.995680394788062

**Longitud:** -74.84793193522925

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 59' 44.448''

**Longitud:** 74° 50' 52.5552''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### OPCIÓN 1



Tu apartamento lo recibes sin acabados



¡Y así lo puedes dejar!



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



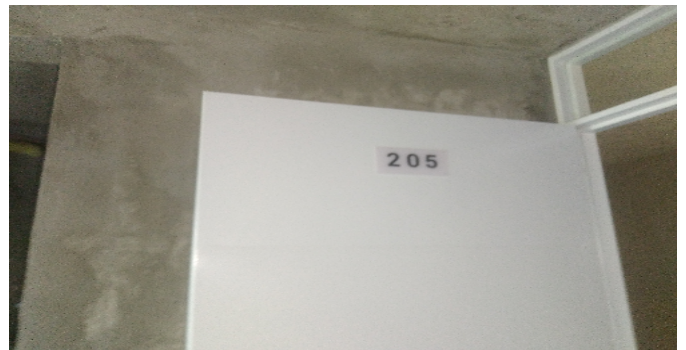
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





# FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones





# FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



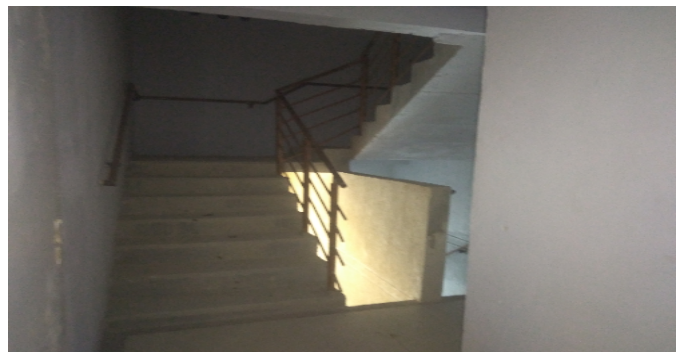
Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ





## FOTOS General

Gimnasio-CJ



Disponible, baño 2 (solo puntos)



## 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 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-1053326697**





PIN de Validación: a6190a07



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**05 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
**05 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: a6190a07



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecta - Universidad del Atlántico.

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143151012**

**El(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a6190a07**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**Barranquilla, Diciembre 16 de 2022**

A QUIEN INTERESE

Por medio de la presente, se realiza carta de compromiso de instalación del medidor eléctrico del apto 205 Torre 1 ubicado en el conjunto BUHO, calle 117 #43-127, el cual está programado para mediados del mes de enero del 2024.

El apto actualmente cuenta con todos los servicios públicos, el consumo de la energía eléctrica está siendo asumida por la obra, hasta que se instale el medidor.

Cordialmente

*Brian pereira*  
Ing. Brian Pereira  
Director de Obra  
Constructora Bolívar S.A  
Cel. 3006456591