



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1129580824			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 89 # 40 A - 27		
Barrio	CAMPO ALEGRE		
Ciudad	Barranquilla		
Departamento	Atlantico		
Propietario	MIRYAM VICTORIA MONTERROSA MENDEZ		

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: CRISTIAN ANDRES ARZUZA MONTERROSA

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 **MIRYAM VICTORIA MONTERROSA MENDEZ** ubicado en la CALLE 89 # 40 A - 27 CAMPO ALEGRE, de la ciudad de Barranquilla.

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 \$564,796,822.25 pesos m/cte (Quinientos sesenta y cuatro millones setecientos noventa y seis mil ochocientos veintidós).

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	LOTE	92.25	M2	\$2,210,831.00	36.11%	\$203,949,159.75
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	162.5	M2	\$2,220,601.00	63.89%	\$360,847,662.50
TOTALES					100%	\$564,796,822

Valor en letras
Quinientos sesenta y cuatro millones setecientos noventa y seis mil ochocientos veintidós Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	564,796,822.00
Proporcional	0	564,796,822	Valor asegurable	564,796,822
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1129580824	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	CRISTIAN ANDRES ARZUZA MONTERROSA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1129580824	Teléfono	3137814989
Email	carzuzam@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MIRYAM VICTORIA MONTERROSA MENDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	64541239	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 89 # 40 A - 27				
Conjunto					
Ciudad	Barranquilla	Departamento	Atlantico	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CAMPO ALEGRE	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Se toma toda la carrera 38 hasta llegar a la calle 84b se gira a la derecha con rumbo hacia la carea 40a; se gira hacia la izquierda tomando la calle 89 y a escasos metros en la acera izquierda se encuentra ubicada la propiedad con nomenclatura 40a-27.</p> <p>Al inmueble se llega así: 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	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. 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.				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	92.25		
AREA CONSTRUIDA		M2	92.25		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2			
AREA CONSTRUIDA		M2			
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS	143.794.000		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	91.98		
AREA PISO 1		M2	91.98		
AREA PISO 2		M2	68.54		
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	92.25		
AREA PISO 1		M2	91.98		
AREA PISO 2		M2	68.54		
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación			0		
Indice construcción			0		
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6.15		
Fondo	15	Relación frente fondo	92.25		
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	DECRETO No. 0212 DEL 28 DE FEBRERO DEL 2014
Area Del Lote	92.25
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	PROTECCIÓN
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Uso Compatible Norma	LOCAL USO INSTITUCIONAL, LOCAL COMERCIO DE BIENES, LOCAL USO INDUSTRIAL
Uso Condicionado Norma	ESTABLECIMIENTOS DONDE SU FUNCIONAMIENTO NO SE ENCUENTRE PERMITIDO PERO QUE YA CUMPLÍAN CON LOS REQUISITOS LEGALES DE CONFORMIDAD VIGENTES AL MOMENTO DE SU APERTURA
Uso Prohibido Norma	ACTIVIDAD ECONÓMICA
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN 1-B
Actuaciones Estrategicas	MEJORAR LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA Y SU INTEGRACIÓN CON USOS COMPLEMENTARIOS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN Y SUELOS EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA
Indice DeOcupacion	VIVIENDA DE 3 ALCOBAS (60) SESENTA METROS CUADRADOS
Indice DeContruccion	0,70
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
AislamientoPosterior	2,5 METROS
Aislamiento Lateral	UN (1) METRO DE RETIRO LATERAL Y ADOSAMIENTO EN UNO DE LOS DOS LADOS. SIN ABERTURAS SOBRE EL LADO QUE SE ADOSE
Altura Permitida	ALTURA MAXIMA PERMITIDA PARA PROYECTOS UNIFAMILIARES ES DE (3) TRES PISOS

Densidad	0,010
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Proteccion	SI
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cumple con los parametros establecidos en el pot

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1620	EscrituraDePropiedad	26/06/1992	NOTARÍA SEGUNDA DE BARRANQUILLA	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
040-218328	04/01/2024	08001010300000669001 1000000000	CASA

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 vivienda cuenta con un espacio tomado como garaje y terraza.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimento rígido	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El barrio Campo Alegre está ubicado estratégicamente tanto así que se considera la conexión entre el norte y sur-occidente de la ciudad. cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, escuelas públicas y privadas, centros asistenciales y zonas comerciales.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1992	Edad Inmueble	32 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	2
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	0

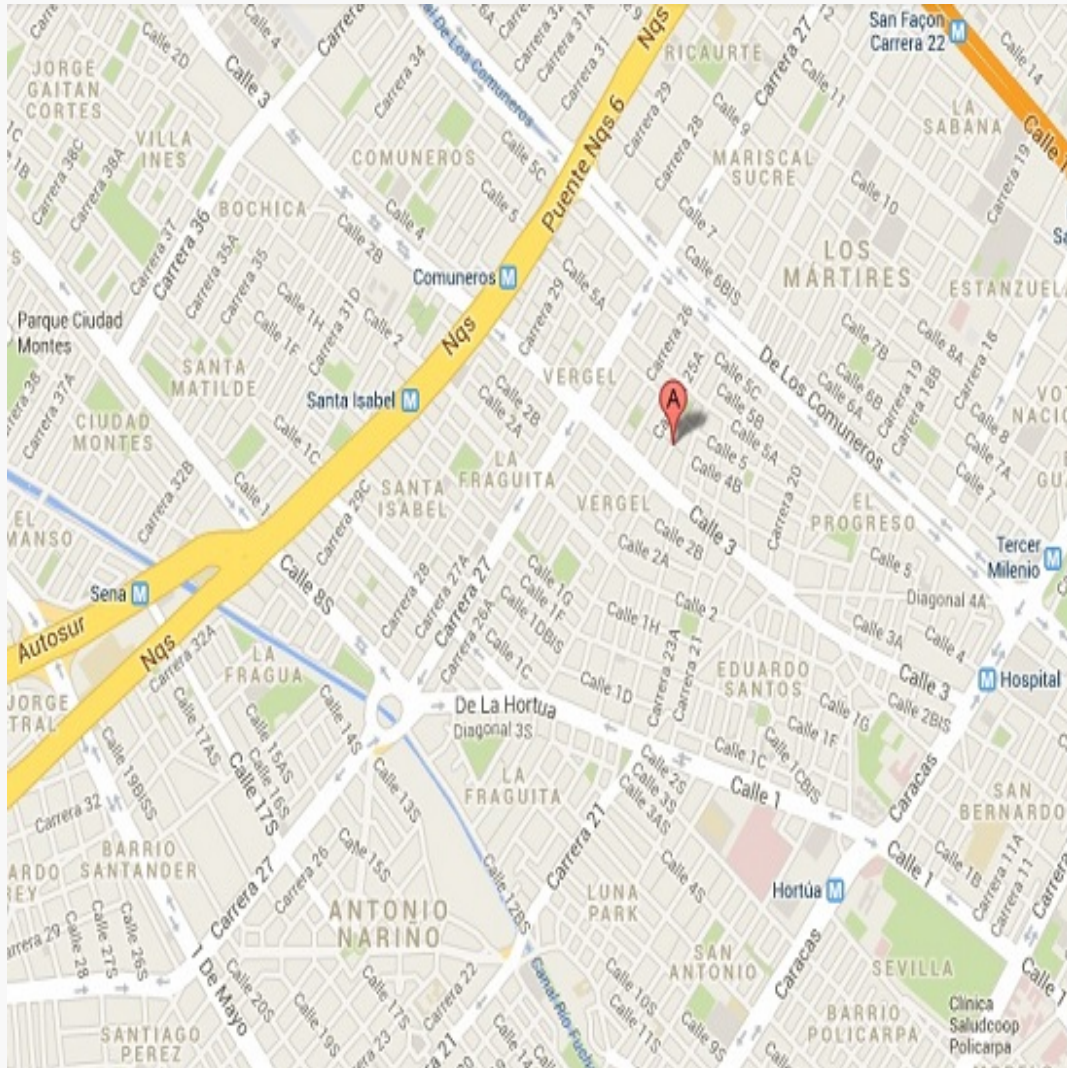
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 2, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, 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	No se encontraron agretamientos ni fisuras a la hora de la visita.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 89 # 40 A - 27 | CAMPO ALEGRE | Barranquilla | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.986286451802805
GEOGRAFICAS : 10° 59' 10.629''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.8329652569244
GEOGRAFICAS : 74° 49' 58.674''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CAMPO ALEGRE	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000		150		\$2,200,000,000	\$0
2	OLAYA	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000		148		\$2,364,864	\$0
3	MIRAMAR	\$385,000,000	0.95	\$365,750,000		157		\$2,452,229	\$0
4	CONCEPCION	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000		144		\$2,291,666	\$0
Del inmueble						92.25			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$313,500,000	\$2,090,000	1.0	1.0	1.00	\$2,090,000
2	\$332,500,000	\$2,246,622	1.0	1.0	1.00	\$2,246,622
3	\$365,750,000	\$2,329,618	1.0	1.0	1.00	\$2,329,618
4	\$313,500,000	\$2,177,083	1.0	1.0	1.00	\$2,177,083
					PROMEDIO	\$2,210,830.70
					DESV. STANDAR	\$101,866.44
					COEF. VARIACION	4.61%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,210,831.00	AREA	92.25	TOTAL	\$203,949,159.75
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$203,949,159.75					

Observaciones: Se realizò un estudio de mercado a propiedades similares con respecto a densidad, antigüedad y ubicacion.			
Enlaces: 1 - https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-arriendo-o-venta-en-campo-alegre-barranquilla-2881861 2 - https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barranquilla-el-olava-4-habitaciones-2-banos/12780-M4477183 3 - https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barranquilla-el-labor-3-habitaciones-3-banos-2-garaes/10159-M4565642 4 - https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-la-concepcion-barranquilla-2738247			

REPOSICION

VIVIENDA CAMPO ALEGRE CL 89 40A 27

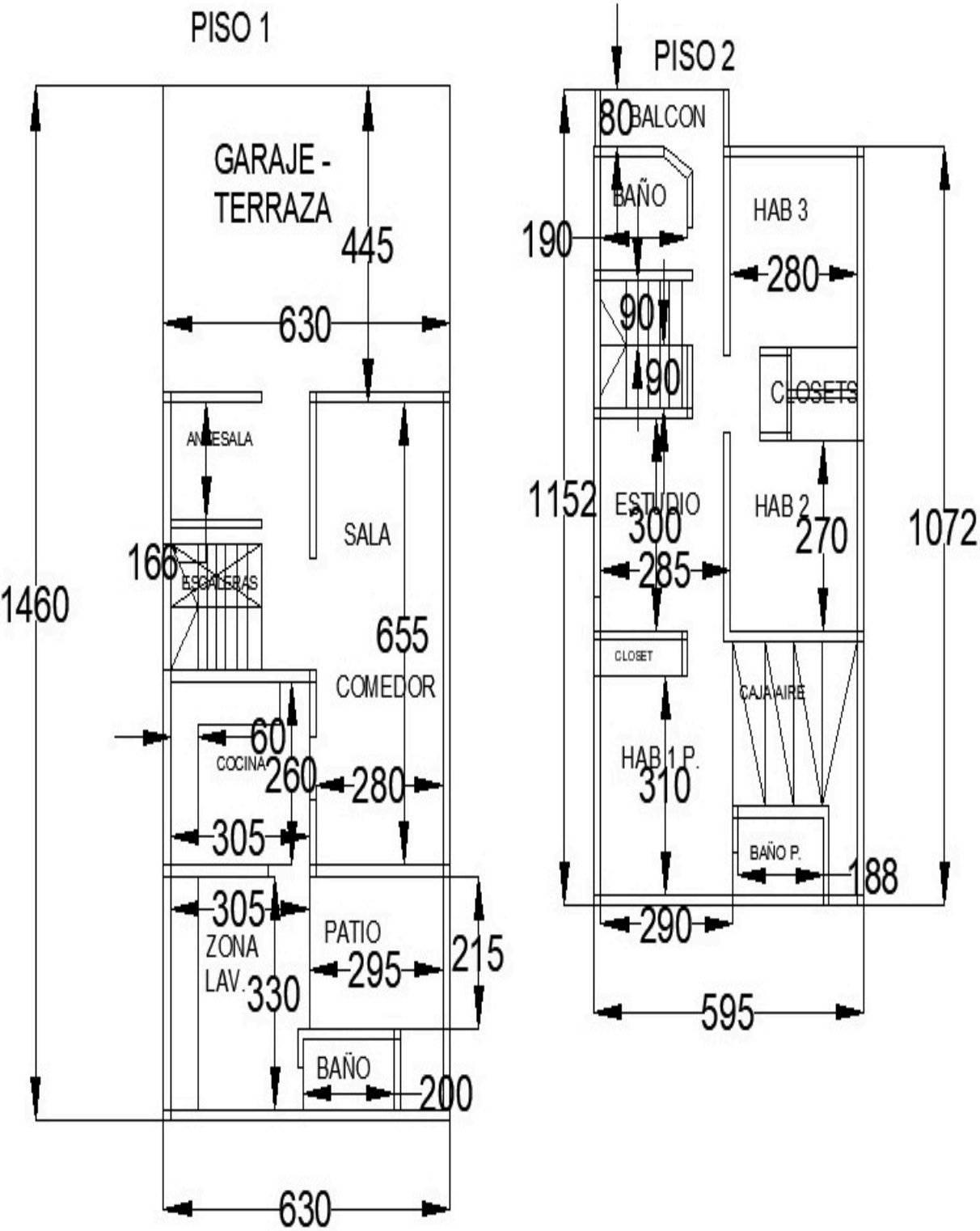
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	160.52
Area construida vendible	160.52
Valor M2 construido	\$2,816,234
Valor reposición M2	\$452,061,882
Valor reposición presupuesto M2	\$2,816,234
Fuente	CONSTRU DATA 207
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,816,234
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	32
Edad en % de vida útil	32 %
Fito y corvin %	21.15 %
Valor reposición depreciado	\$2,220,601
Valor adoptado depreciado	\$2,220,601
Valor total	\$356,450,873

Observaciones: SE APLICAN LOS VALORES SEGUN FITTO Y CORVINI
SE TOMAND DATOS DE LA REVISTA CONSTRU DATA

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



FOTOS General

Estudio



Puerta Hab. principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



FOTOS General

Baño Social 1



Baño de servicio



Patio Interior



Terraza Inmueble



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 SALVEDADE 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-1129580824



PIN de Validación: b74b0a9a



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 Actualizado 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: b74b0a9a



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1129580824 M.I.: 040-218328

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 de procesos disciplinarios 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 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

b74b0a9a

Página 2 de 3



PIN de Validación: b74b0a9a



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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1129580824 M.I.: 040-218328