



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano

AVALUO: LR_CO_9014440803			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	16/02/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	S/D		
Barrio	VILLA OLIMPICA		
Ciudad	Galapa		
Departamento	Atlantico		
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO		

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):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: COMERCIALIZADORA GRAN SE/ORA S.A.S.

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 **SAID LOPEZ PATIÑO** ubicado en la S/D VILLA OLIMPICA, de la ciudad de Galapa.

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 \$5,172,343,000.00 pesos m/cte (Cinco mil ciento setenta y dos millones trescientos cuarenta y tres mil).

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

BODEGA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	CONSTRUCCIÓN	1000	M2	\$2,024,911.00	100.00%	\$2,024,911,000.00
TOTALES					100%	\$2,024,911,000

Valor en letras
Dos mil veinticuatro millones novecientos once mil Pesos Colombianos

LOTE

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	6000	M2	\$524,572.00	100.00%	\$3,147,432,000.00
TOTALES					100%	\$3,147,432,000

Valor en letras
Tres mil ciento cuarenta y siete millones cuatrocientos treinta y dos mil Pesos Colombianos

Valor comercial total:	\$5,172,343,000
Valor en letras:	Cinco mil ciento setenta y dos millones trescientos cuarenta y tres mil 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	3,147,432,000.00
Proporcional	0	5,172,343,000	Valor asegurable	5,172,343,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LR_CO_9014440803	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	COMERCIALIZADORA GRAN SE/ORAS S.A.S.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9014440803	Teléfono	
Email	jefecontable@comercializadorgs.com.co				
Datos del propietario:					
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	S/D				
Conjunto					
Ciudad	Galapa	Departamento	Atlantico	Estrato	Industrial
Sector	Urbano	Barrio	VILLA OLIMPICA	Ubicación	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: En jurisdicción del municipio de Galapa Atlántico a la altura del sector villa olimpica, sobre la cordialidad.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la via cordialidad en sentido sur norte, ubicandonos en el municipio de galapa. Al llegar al puente de la prosperidad justamente 200 mts después ubicamos el lote a mano derecha.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	0	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RESIDUAL
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 (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	
AREA DE TERRENO		M2	6000	AREA DE TERRENO	
				AVALUO CATASTRAL 2024	
				PESOS	
				1276754400	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	
AREA DE TERRENO		M2	6000	AREA DE TERRENO	
				M2	
				6000	
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	95.20		
Fondo	63.02	Relación frente fondo	6000		
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

Observaciones Reglamentación
urbanística:

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4375	EscrituraDePropiedad	15/12/2014	CUARTA	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
040-615646	18/01/2024	08296010300000133003 4000000000	LOTE

Observación	<p>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Limitaciones al dominio: anotación 05 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p>
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Industrial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Industrial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno

recreativas					
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	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	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: S/D | VILLA OLIMPICA | Galapa | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.920686681350535
GEOGRAFICAS : 10° 55' 14.4726''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.87182649677233
GEOGRAFICAS : 74° 52' 18.573''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	GALAPA	\$2,228,000,000	0.95	\$2,116,600,000	3007765588	1000		\$	\$0
2	GALAPA	\$2,027,102,714	0.95	\$1,925,747,578	3226285015	1010		\$	\$0
3	GALAPA	\$2,921,600,000	0.95	\$2,775,520,000	3183414013	1328		\$	\$0
4	GALAPA	\$2,300,000,000	0.95	\$2,185,000,000	3013102859	1100		\$	\$0
Del inmueble							1000		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,116,600,000	\$2,116,600	1.0	1.0	1.00	\$2,116,600
2	\$1,925,747,578	\$1,906,681	1.0	1.0	1.00	\$1,906,681
3	\$2,775,520,000	\$2,090,000	1.0	1.0	1.00	\$2,090,000
4	\$2,185,000,000	\$1,986,364	1.0	1.0	1.00	\$1,986,364
					PROMEDIO	\$2,024,911.10
					DESV. STANDAR	\$96,794.86
					COEF. VARIACION	4.78%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,024,911.00	AREA	1000	TOTAL	\$2,024,911,000.00
VALOR TOTAL	\$2,024,911,000.00					

Observaciones:			
Enlaces:			
1.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/galapa/galapa/6430216	2.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/el-paia/barranquilla/10329504	3.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/salon-azul/galapa/10440176	4.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/las-petronitas/galapa/7961364

MERCADO LOTE

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	GALAPA	\$2,908,140,000	0.95	\$2,762,733,000		5102		\$	\$0
2		\$3,091,000,000	0.90	\$2,781,900,000		5152		\$	\$0
3		\$2,937,000,000	0.95	\$2,790,150,000		5870		\$	\$0
4		\$2,944,620,000	0.95	\$2,797,389,000		5166		\$	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,762,733,000	\$541,500	1.0	1.0	1.00	\$541,500
2	\$2,781,900,000	\$539,965	1.0	1.0	1.00	\$539,965
3	\$2,790,150,000	\$475,324	1.0	1.0	1.00	\$475,324
4	\$2,797,389,000	\$541,500	1.0	1.0	1.00	\$541,500
					PROMEDIO	\$524,572.19
					DESV. STANDAR	\$32,840.31
					COEF. VARIACION	6.26%

TERRENO	ADOPTADO	\$524,572.00	AREA	6000	TOTAL	\$3,147,432,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$3,147,432,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

RENTA LOTE

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	GALAPA	\$2,908,140,000	0.95	\$2,762,733,000		5102		\$	\$0
2		\$3,091,000,000	0.90	\$2,781,900,000		5152		\$	\$0
3		\$2,937,000,000	0.95	\$2,790,150,000		5870		\$	\$0
4		\$2,944,620,000	0.95	\$2,797,389,000		5166		\$	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,762,733,000	\$541,500	1.0	1.0	1.00	\$541,500
2	\$2,781,900,000	\$539,965	1.0	1.0	1.00	\$539,965
3	\$2,790,150,000	\$475,324	1.0	1.0	1.00	\$475,324
4	\$2,797,389,000	\$541,500	1.0	1.0	1.00	\$541,500
					PROMEDIO	\$524,572.19
					DESV. STANDAR	\$32,840.31
					COEF. VARIACION	6.26%

TERRENO	ADOPTADO	\$524,572.00	AREA	6000	TOTAL	\$3,147,432,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$3,147,432,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

RESIDUAL

Titulo:

GENERAL			
Descripción	Participación	Valor	Unidades
AREA BRUTA		1280	M2
FRENTE CALLE 10		36	M2
AREA NETA URBANIZABLE			M2
AREA UTIL DEL PREDIO			M2
VIA CALLE 10 ANTEJARDIN	3		M2
VIA CALLE 10 ANDEN	1.50		M2
VIA CALLE 100 FRANJA AMBIENTAL	2		M2
AISLAMIENTO LATERAL 1	3		M2
AISLAMIENTO LATERAL 2	3		M2
AREA OCUPADA PRIMER PISO			M2
VOLAIZO CALLE 100	0.60		M2
AREA OCUPADA PISOSSUPERIORES			M2
INDICE DE OCUPACION PREDIO			
INDICE CONSTRUCCION MAXIMO IC			
ALTURA PROPUESTA			
AREA CONSTRUIDA SIN SOTANO		14	M2
AREA CONSTUIDA POR PISO			M2
CIRCULACIONES INTERIORES	0.70		M2
AREA CONSTRUIDA SIN CIRCULACIONES			M2
AREA VENDIBLE VIVIENDA		5755.46	M2
AREA POR VIVIENDA		90	M2
NUMERO DE VIVIENDAS			M2
NRO. PARQUEADEROS PRIVADOS			M2
NRO. PARQUEADEROS VISITANTES			M2
PARQUEOS TOTALES			M2
AREA DE PARQUEO			M2
AREA SOTANO 1			M2
AREA SOTANO 2			M2

VENTAS		
Descripción	Valor	Unidades
VALOR VENTA CADA M2		PESOS

VENDIBLE VIVIENDA		
AREA VENDIBLE VIVIENDA		M2
VALOR VENTA CADA UNIDAD VENDIBLE GARAJES	25000000	PESOS
PARUEADEROS VENDIBLES		UD
VALOR TOTAL VENTA VIVIENDA		PESOS
VALOR TOTAL VENTA DE GARAJES		PESOS
TOTAL		

COSTOS DIRECTOS

Descripción	Valor	Unidades
VALOR POR M2 DE COSNTRUCCION DE VIVIENDA	1300000	PESOS
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA		M2
VALOR M2 DE CONSTRUCCION SOTANO 1		PESOS
AREA CONSTRUIDA SOTANO 1		M2
VALOR M2 DE CONSTRUCCION SOTANO 2		PESOS
AREA CONSTRUIDA SOTANO 2		M2
TOTAL		

COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Valor	Unidades
LICENCIA		CD
SEGUROS		CD
IMPUESTOS		CD
SERVICIOS		CD
TOPOGRAFIA		CD
ESTUDIO DE SUELOS		CD
DISENO ARQUITECTONICO- URBANISTICO		CD
DISENO DE ESTRUCTURAS		CD
DISENO HIDROSANITARIO		CD
DISENO ELECTRICO		CD
PRESUPUESTO Y PROGRAMACION		CD
HONORARIOS DE CONSTRUCCION DELEGADA		CD
GERENCIA DE OBRAS		VENTAS
COSTOS, VENTAS, COMISIONES		VENTAS
NOTARIALES		VENTAS
FIDUCIA		VENTAS
FINANCIEROS		CD
TOTAL		

UTILIDAD

Descripción	Valor	Unidades
Ventas		

RESULTADOS

Descripción	Valor
TOTAL COSTOS DIRECTOS	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	

TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	
UTILIDAD Y LOTE	
UTILIDAD	
LOTE	

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



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 LR_CO_9014440803



PIN de Validación: a91609c1



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: a8f609cf



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: LR_CO_9014440803 M.I.: 040-615646

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. 1065643503

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

a8f609cf

Página 2 de 3



PIN de Validación: a91609c1



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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LR_CO_9014440803 M.I.: 040-615646