



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-72340630

Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	TV 48 C # 27 - 18 URB COSTA HERMOSA APTO 202	
Barrio	URB COSTA HERMOSA	
Ciudad	Soledad	
Departamento	Atlantico	
Propietario	GLORIA MARGARITA SIERRA MARTINEZ	

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: RODOLFO RAFAEL RANGEL MORE

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 **GLORIA MARGARITA SIERRA MARTINEZ** ubicado en la TV 48 C # 27 - 18 URB COSTA HERMOSA APTO 202 URB COSTA HERMOSA, 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 \$325,852,236.00 pesos m/cte (Trescientos veinticinco millones ochocientos cincuenta y dos mil doscientos treinta 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	LOTE	107	M2	\$1,513,449.00	49.70%	\$161,939,043.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	107	M2	\$1,531,899.00	50.30%	\$163,913,193.00
TOTALES					100%	\$325,852,236

Valor en letras

Trescientos veinticinco millones ochocientos cincuenta y dos mil doscientos treinta 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	325,852,236.00
Proporcional	0	325,852,236	Valor asegurable	325,852,236
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-72340 630	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
--------	---------------------	-----------	-------------	-------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	RODOLFO RAFAEL RANGEL MORE				
Tipo identificación	0	Documento	72340630	Teléfono	3013923525
Email	rodolfo.rangel@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	GLORIA MARGARITA SIERRA MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	22839564	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	TV 48 C # 27 - 18 URB COSTA HERMOSA APTO 202				
Conjunto					
Ciudad	Soledad	Departamento	Atlantico	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URB COSTA HERMOSA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: En el municipio de Soledad Atlántico, barrio Costa hermosa en la carrera 48a2 entre la calle 27 y carrera 43</p> <p>Al inmueble se llega así: Ubicandonos en la avenida Simón Bolívar en sentido sur-norte, seguimos hasta llegar a la calle 27 girando a la derecha por la misma, seguimos hasta llegar a la carrera 48a2; giramos nuevamente a la derecha sobre esa carrera hasta llegar al tercer predio ubicado en la acera derecha.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
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	42	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	42	AREA CONSTRUIDA	M2	73
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	38.412.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	107	AREA DE TERRENO	M2	107
AREA PISO 1	M2	107	AREA PISO 1	M2	107

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.74	79.18			
Indice construcción		0			

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6.86		
------------------	-------------	--------	------	--	--

Fondo	15.66	Relación frente fondo	107,42		
-------	-------	-----------------------	--------	--	--

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 DEL 19 DE ENERO DE 2002 ADOPCIÓN POT SOLEDAD ATLÁNTICO
Area Del Lote	107
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL ZONA R-2
Uso Principal Norma	VIVIENDA UNIFAMILIAR, VIVIENDA BIFAMILIAR, VIVIENDA TRIFAMILIAR, VIVIENDA MULTIFAMILIAR, CONJUNTOS RESIDENCIALES
Uso Compatible Norma	COMERCIO GRUPO 1, RECREATIVO GRUPO 1, INSTITUCIONAL GRUPO 1
Uso Condicionado Norma	NO SE CONTEMPLA EN LA NORMA
Uso Prohibido Norma	RECREATIVO GRUPO 2
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN
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 (40) CUARENTA METROS CUADRADOS
Indice DeContruccion	NO SE CONTEMPLA EN LA NORMA
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	VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR: UNO CON CINCUENTA (1.50) METROS
Aislamiento Lateral	UN (1) METRO DE RETIRO LATERAL POR CUALQUIERA DE LOS DOS LADOS Y/O ADOSAR SIN SERVIDUMBRE
Altura Permitida	ALTURA MAXIMA PERMITIDA PARA PROYECTOS UNIFAMILIARES ES DE (3) TRES PISOS

Densidad	NO SE CONTEMPLA EN LA NORMA
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	No se encontraron fisuras o agrietamiento al momento de la vista. Se considera que el inmueble está en buen estado de conservación.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5108	EscrituraDePropiedad	20/10/2016	NOTARIA SEGUNDA	Soledad

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
041-162617	08/02/2024	01030000018000180000	CASA 00000

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

El inmueble no cuenta con garaje

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
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	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Pavimento rígido	
Escolar	Bueno	100-200			
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 escolares, centros de salud y zonas comerciales.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	
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	2009	Edad Inmueble	15 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, 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	0	Estar	0
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	Apartamento. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

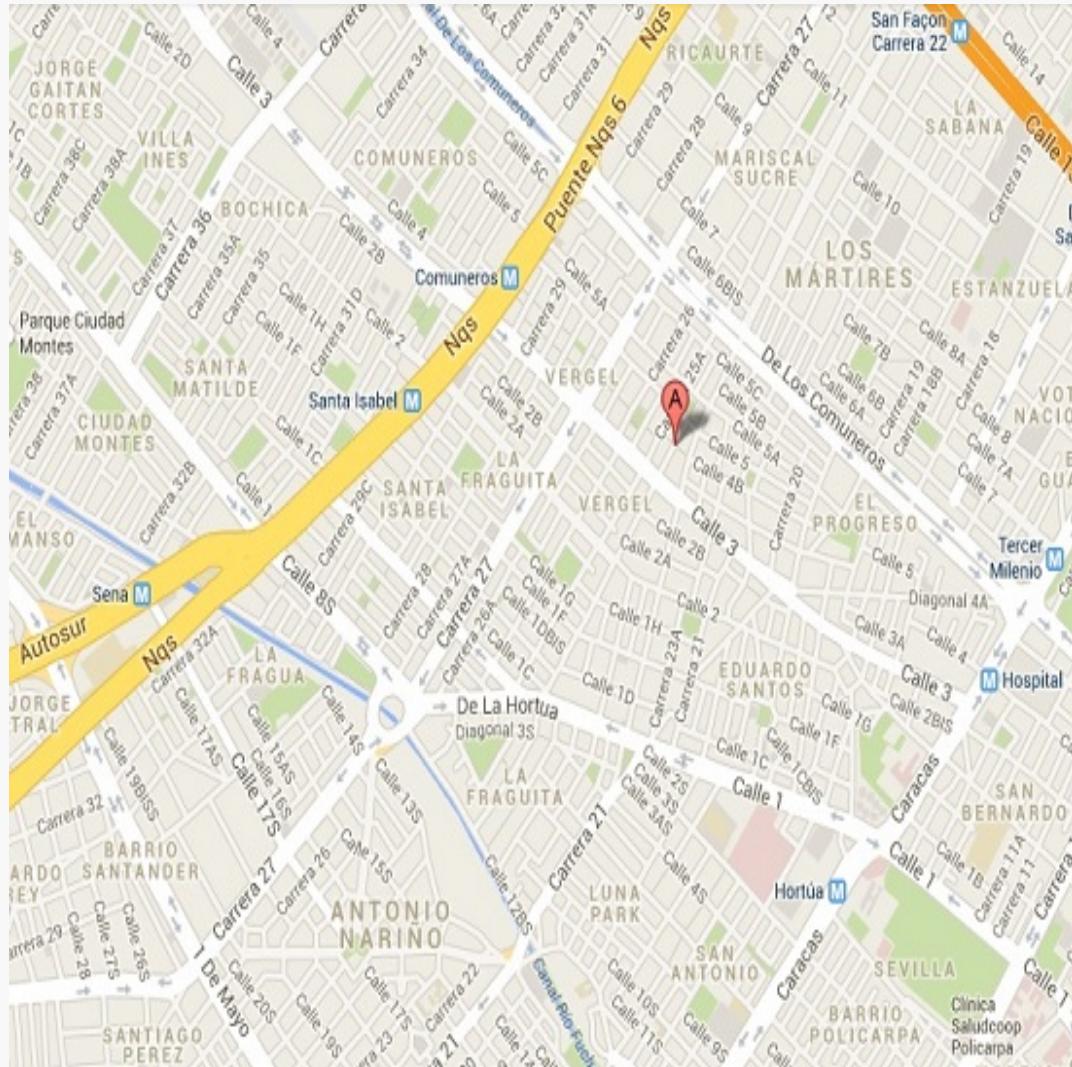
ACABADOS

	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 Se encontró que la propiedad está en buen estado de conservación durante la visita.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: TV 48 C # 27 - 18 URB COSTA HERMOSA APTO 202 | URB COSTA HERMOSA | Soledad | Atlántico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.939814848866238
GEOGRAFICAS : 10° 56' 23.3334''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.77399100796687
GEOGRAFICAS : 74° 46' 26.367''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	COSTA HERMOSA	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3160232662	109		\$1,513,761	\$0
2	COSTA HERMOSA	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3102105865	103		\$1,553,398	\$0
3	COSTA HERMOSA	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3122904925	106		\$1,698,113	\$0
4	COSTA HERMOSA	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3160257395	112		\$1,607,142	\$0
Del inmueble					107				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$156,750,000	\$1,438,073	1.0	1.0	1.00	\$1,438,073
2	\$152,000,000	\$1,475,728	1.0	1.0	1.00	\$1,475,728
3	\$171,000,000	\$1,613,208	1.0	1.0	1.00	\$1,613,208
4	\$171,000,000	\$1,526,786	1.0	1.0	1.00	\$1,526,786
					PROMEDIO	\$1,513,448.70
					DESV. STANDAR	\$75,793.54
					COEF. VARIACION	5.01%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,513,449.00	AREA	107	TOTAL	\$161,939,043.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$161,939,043.00				

Observaciones:

Se realizó un estudio de mercado para estimar el valor del terreno según la resolución 620 del 2008 IGAC

Enlaces:

1.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/costa-hermosa/soledad/7454807_gls=1*2g9ses*_up'MQ_&clid=EAlalQobChMlouG1PbNgwMV2S7UAR1QuAjxE

2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/costa-hermosa/barranquilla/65036217_gls=1*1xbvfop*_up'MQ_&clid=EAlalQobChMlouG1PbNgwMV2S7UAR1QuAjxE

3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/costa-hermosa/soledad/78266167_gls=1*16evh0*_up'MQ_&clid=EAlalQobChMlouG1PbNgwMV2S7UAR1QuAjxE

4.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/costa-hermosa/soledad/76537637_gls=1*14ajf6*_up'MQ_&clid=EAlalQobChMlouG1PbNgwMV2S7UAR1QuAjxE

REPOSICION

VIVIENDA COSTA HERMOSA CRA 48A2 27-18

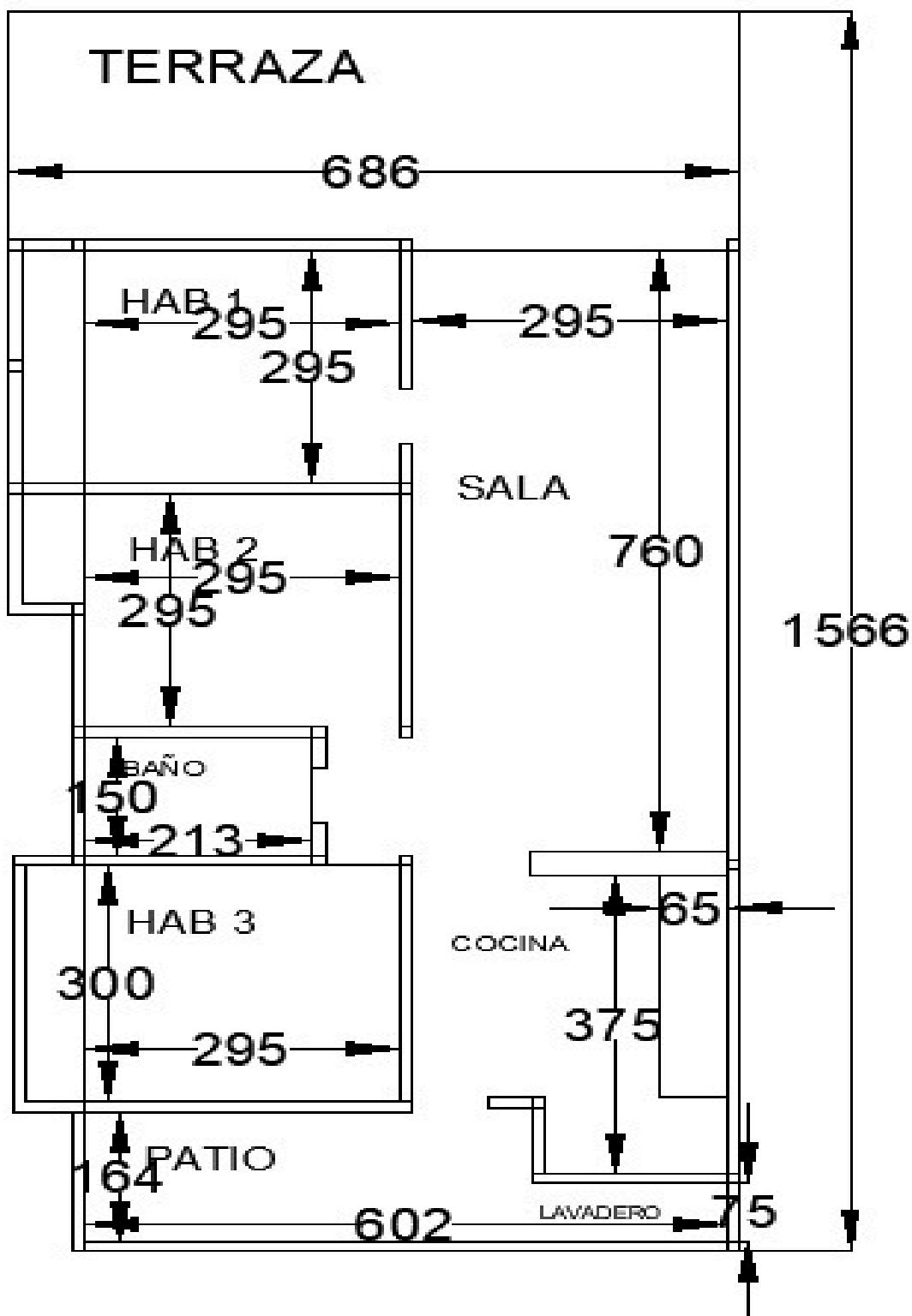
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	107
Area construida vendible	107
Valor M2 construido	\$1,676,956
Valor reposición M2	\$179,434,292
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,956
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,676,956
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
Vetus Tez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y corvin %	8.65 %
Valor reposición depreciado	\$1,531,899
Valor adoptado depreciado	\$1,531,899
Valor total	\$163,913,193

Observaciones: Se toma el valor a nuevo tomado de la revista construdata y aplicando fórmulas de fitto y corvini.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

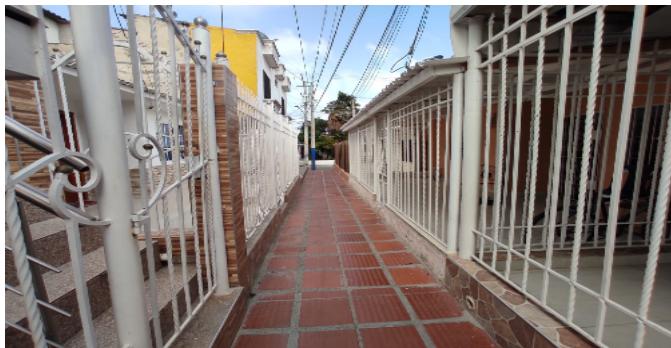


FOTOS General

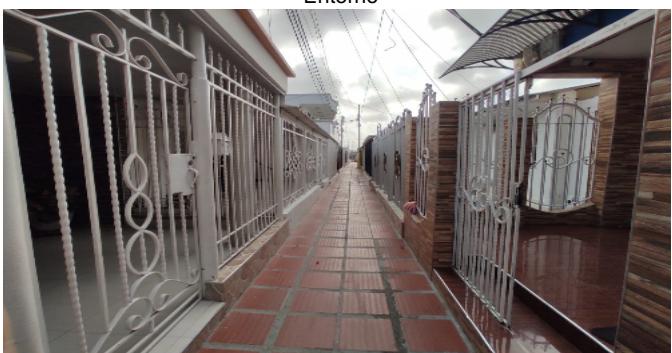
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



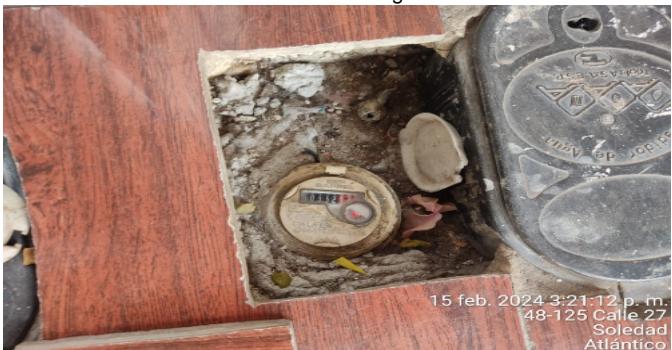
Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

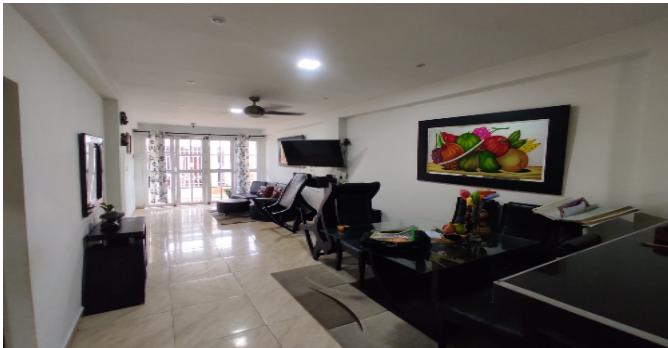


Nomenclatura



FOTOS General

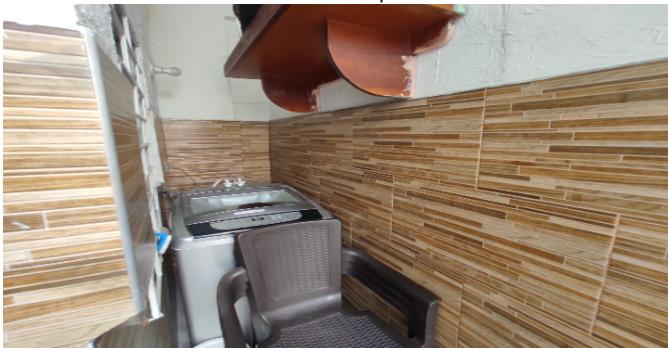
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



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-72340630



PIN de Validación: a8f809c1

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

autorregulador nacional de avaluadores
https://anavenezuela.org.co
Calle 13 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8f609cf



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



autorregulador nacional de avalúadores
http://anavenezuela.org.co
Calle 13 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-72340630 M.I.: 041-162617

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

a8f609cf



PIN de Validación: a8f809c1



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



Asociación Nacional de Avaluadores
http://anavale.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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 Suárez

Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-72340630 M.I.: 041-162617