



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1143426725

| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 15/04/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | CRA 3 A SUR NRO. 48 - 74 | |
| Barrio | CIUDADELA 20 DE JULIO | |
| Ciudad | Barranquilla | |
| Departamento | Atlantico | |
| Propietario | OSPINO LIDUEÑA MARIA DEL CARMEN | |

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: SHEYLER ENRIQUE AVENDAÑO OSPINO

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 **OSPINO LIDUEÑA MARIA DEL CARMEN** ubicado en la CRA 3 A SUR NRO. 48 - 74 CIUDADELA 20 DE JULIO, 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 \$152,358,939.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y dos millones trescientos cincuenta y ocho mil novecientos treinta y nueve).

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 | 72 | M2 | \$1,196,076.00 | 56.52% | \$86,117,472.00 |
| Area Construida | Casa | 57 | M2 | \$1,162,131.00 | 43.48% | \$66,241,467.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$152,358,939 |

Valor en letras

Ciento cincuenta y dos millones trescientos cincuenta y ocho mil novecientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 152,358,939.00 |
| Proporcional | 0 | 152,358,939 | Valor asegurable | 152,358,939 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 8 |

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

| | | | | | |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-11434 26725 | 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 | SHEYLER ENRIQUE AVENDAÑO OSPINO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1143426725 | Teléfono | 3002251039 |
| Email | sheyler.avendano4011@correo.policia.gov.co | | | | |

Datos del propietario:

| | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------|------------------|----------|-----------------|-------------|
| Propietario | OSPINO LIDUEÑA MARIA DEL CARMEN | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 32660545 | Ocupante | Propietario |

Datos del inmueble objeto de avalúo:

| | | | | | |
|----------------------|--|----------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|
| Dirección | CRA 3 A SUR NRO. 48 - 74 | | | | |
| Conjunto | | | | | |
| Ciudad | Barranquilla | Departamento | Atlantico | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | CIUDADELA 20 DE JULIO | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | No |
| Observación | Inmueble ubicado en: CRA 3 A SUR NRO. 48 - 74, BARRIO CIUDADELA 20 DE JULIO. Al inmueble se llega así: Por la Avenida circunvalar, entrando por la Calle 49 y la Carrera 3A SUR. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. | | | | |

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 | 72 | AREA DE TERRENO | M2 | 72 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | | AREA CONSTRUIDA | M2 | 72 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | : \$ 47.108.000.00 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 72 | AREA DE TERRENO | M2 | 72 |
| AREA PISO 1 | M2 | 61.62 | AREA PISO 1 | M2 | 57 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | |
|---------------------|------|-------|--|--|--|
| Indice ocupación | 0.80 | 57.6 | | | |
| Indice construcción | 2 | 144 | | | |

| | | | | | |
|-------------------------|---------|---------------|---|--|--|
| Forma Geometrica | Regular | Frente | 7 | | |
|-------------------------|---------|---------------|---|--|--|

| | | | | | |
|--------------|----|------------------------------|-----|--|--|
| Fondo | 12 | Relación frente fondo | 1:2 | | |
|--------------|----|------------------------------|-----|--|--|

| | |
|-----------------------------------|---|
| 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 DE 2014. |
| Area Del Lote | 72 |
| Forma Del Lote | Regular |
| Topografia | Ligera |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano |
| Uso Principal Norma | Residencial |
| Uso Compatible Norma | USO INSTITUCIONAL USO COMERCIO DE BIENES USO COMERCIO DE SERVICIOS USO INDUSTRIAL |
| Uso Condicionado Norma | Revisar Norma de Usos |
| Uso Prohibido Norma | Revisar Norma de Usos |
| Tratamiento | Consolidacion |
| Actuaciones Estrategicas | Sin informacion |
| Indice DeOcupacion | 0.80 |
| Indice DeContrucion | 2 pisos |
| Antejardin | No especificado |
| AislamientoPosterior | 2.50 |
| Aislamiento Lateral | N/A |
| Altura Permitida | 2 pisos |
| Densidad | 0,010 |
| Amenaza Riesgo Inundacion | No |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No |
| Suelos De Proteccion | No |
| Patrimonio | No |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | Nota: Se liquidan las areas permitidas despues de aplicar los retiros correspondientes. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------|
| 3927 | EscrituraDePropiedad | 09/06/2007 | PRIMERA | Soledad |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------------------|---------------------|
| 040-118360 | 18/03/2024 | 01-07-00-00-0845-0035-0 | Casa -00-00-0000 |

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |
| 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 | 100-200 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | No hay | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 100-200 | Tipo de vía | Local, en buen estado. | |
| Escolar | Bueno | 100-200 | | | |
| Comercial | Bueno | 400-500 | | | |

IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | 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. | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO DISPONIBLE |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 1983 | Edad Inmueble | 41 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100% | | |
| Licencia construcción | | | | | |
| Observación | | | | | |

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | 0 | Zona verde | 0 |

| | | | | | |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 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 | Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón en granito. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en madera y vidrio. Terraza enrejada. |
|-------------|--|

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CRA 3 A SUR NRO. 48 - 74 | CIUDADELA 20 DE JULIO | Barranquilla | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.929009885812755
GEOGRAFICAS : 10° 55' 44.4354''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.8090752708299
GEOGRAFICAS : 74° 48' 32.67''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-----------------------|---------------|------|----------------|--------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | CIUDADELA 20 DE JULIO | \$160,000,000 | 0.98 | \$156,800,000 | 573103727777 | 80 | 60 | \$1,100,000 | \$66,000,000 |
| 2 | CIUDADELA 20 DE JULIO | \$150,000,000 | 0.98 | \$147,000,000 | 573007664010 | 72 | 60 | \$1,100,000 | \$66,000,000 |
| 3 | CIUDADELA 20 DE JULIO | \$175,000,000 | 0.95 | \$166,250,000 | 573160232662 | 72 | 60 | \$1,250,000 | \$75,000,000 |
| 4 | CIUDADELA 20 DE JULIO | \$190,000,000 | 0.95 | \$180,500,000 | 573132042957 | 72 | 60 | \$1,500,000 | \$90,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 72 | 57 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$90,800,000 | \$1,135,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,135,000 |
| 2 | \$81,000,000 | \$1,125,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,125,000 |
| 3 | \$91,250,000 | \$1,267,361 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,267,361 |
| 4 | \$90,500,000 | \$1,256,944 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,256,944 |
| | | | | | PROMEDIO | \$1,196,076.39 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$76,525.83 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 6.40% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$1,196,076.00 | AREA | 72 | TOTAL | \$86,117,472.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,162,131.00 | AREA | 57 | TOTAL | \$66,241,467.00 |
| VALOR TOTAL | | \$152,358,939.00 | | | | |

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-20-de-julio/barranquilla/10633341>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-del-carmen/barranquilla/7916315>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-20-de-julio/barranquilla/8009629>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-veinte-de-julio/barranquilla/7734727>

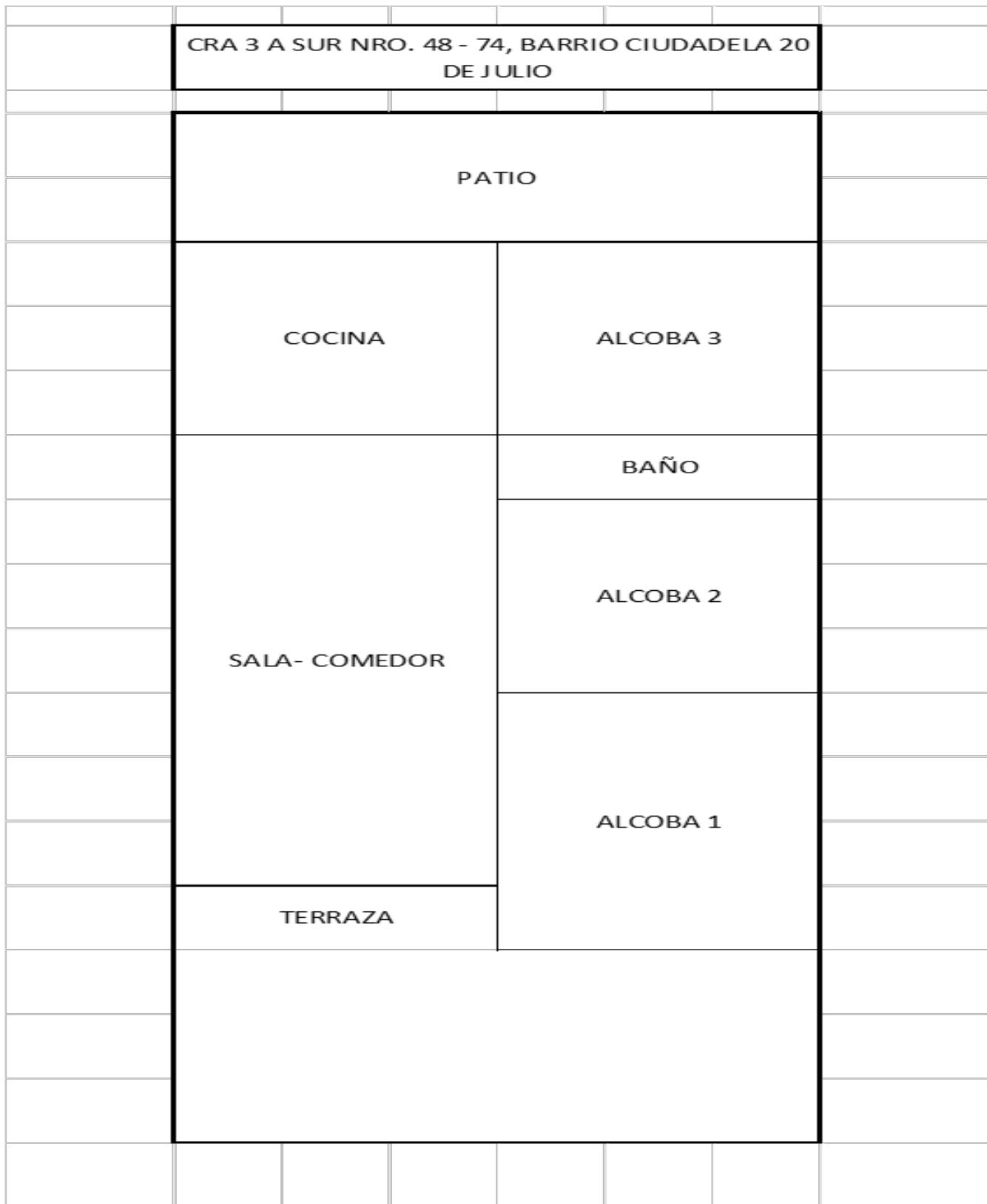
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 61.62 |
| Area construida vendible | 57 |
| Valor M2 construido | \$1,676,956 |
| Valor reposición M2 | \$95,586,492 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,676,956 |
| Fuente | CONSTRU DATA 209 |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,676,956 |
| Calificación estado conservación | 2 |
| Vida útil | 100 |
| Vetus Tez | 41 |
| Edad en % de vida útil | 41 % |
| Fitto y corvin % | 30.70 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,162,131 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,162,131 |
| Valor total | \$66,241,467 |

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



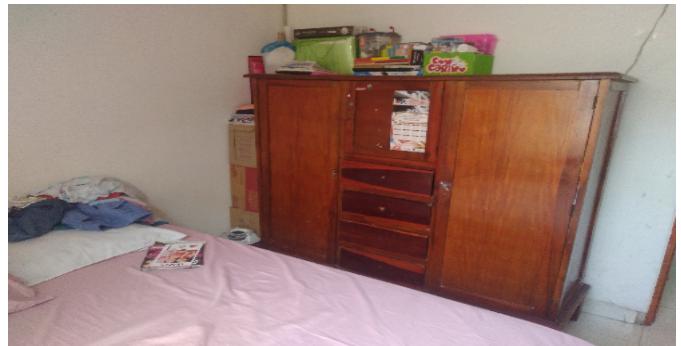
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



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 --- **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-1143426725



PIN de Validación: 89420000



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C., Colombia
Límites geográficos de atención A.M.R.
En Bogotá 100 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800728814-2

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 2016 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143151012.

Alta de inscripción de este certificado al registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra Activo y se detallan los siguientes servicios en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jul 2016

Regímenes
Regímenes Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2016

Regímenes
Regímenes Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

Cludad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G14B-22

Teléfono: 3148426254

Correo Electrónico: paladamo@gmail.com



EN de Volkskrant: gezien



 **ANA**[®]
045814 para la Interjet y 045814 para la Aeroméxico

<https://www.ana.org.mx>
Calle 99 Ma 7A - 81 Col. 200
Bogotá G.C. - Colombia
Líneas principales del sistema de A.M.R.
Aérea: Bogotá - 01-22101-423 940

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Asociaciones - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(a) LINÉY PAOLA POLO DE ORO. Identificado(a) con Cédula de ciudadanía N° 1143151012.

B(a) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra al día con el pago de sus deudas de registro, así como con la cuota de sujeto en función con Corporación Autarcajudicadora Nacional de Aseguradores - ANA.

RRAA AVALUO: LRCAJA-1143426725 M.I.: 040-118360



PIN DE VALIDACIÓN

El presente certificado se expide en la República de Colombia, de conformidad con la información que se pone en el Registro Abierto de Avaluadoras RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.