



QR validez del avalúo



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

**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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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-1143426725	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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		
AREA DE TERRENO		M2	72		
AREA CONSTRUIDA		M2			
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	72		
AREA CONSTRUIDA		M2	72		
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS	: \$ 47.108.000.00		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	72		
AREA PISO 1		M2	61.62		
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	72		
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**

<b>Acuerdo Decreto</b>	DECRETO No. 0212 DE 2014.
<b>Area Del Lote</b>	72
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	USO INSTITUCIONAL USO COMERCIO DE BIENES USO COMERCIO DE SERVICIOS USO INDUSTRIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Revisar Norma de Usos
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Revisar Norma de Usos
<b>Tratamiento</b>	Consolidacion
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Sin información
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeContruccion</b>	2 pisos
<b>Antejardin</b>	No especificado
<b>AislamientoPosterior</b>	2.50
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	2 pisos
<b>Densidad</b>	0,010
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	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	01-07-00-00-0845-0035-0-00-00-0000	Casa

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO 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	Jardin	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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,676,956
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	41
Edad en % de vida útil	41 %
Fito 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

CRA 3 A SUR NRO. 48 - 74, BARRIO CIUDADELA 20 DE JULIO									
<div> <div>PATIO</div> <div> <div>COCINA</div> <div>ALCOBA 3</div> <div>BAÑO</div> <div>ALCOBA 2</div> <div>ALCOBA 1</div> <div>TERRAZA</div> <div>SALA- COMEDOR</div> </div> </div>									



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



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 --- **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-1143426725



PIN de Validación: 89420680



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



ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES DE COLOMBIA  
<https://www.ana.org.co>  
 Calle 99 No 7A - 37. 050.300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Líneas gratuitas de atención A.N.A.  
 En Bogotá: 588 67 66  
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
 NIT: 800788814-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1143151012.

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

M.I.: 040-118360

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en su bodega de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
05 Jul 2018	Regimen Asociativo

**Categoría B Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Avances de obras.

Fecha de inscripción	Regimen
05 Jul 2018	Regimen Asociativo

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO  
 Dirección: K 2G1 4B-22  
 Teléfono: 3143426354  
 Correo Electrónico: lpolaoro@gmail.com

Página 1 de 2



PIN de Validación: 88420880



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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(los) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143151012 B(los) señor(los) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentran 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 al destinatario pueda verificar esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y puede acceder a la información a través de un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización, las cuales son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA **AVALUO: LRCAJA-1143426725** M.I.: 040-118360. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código QR, deberá ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**88420880**

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal