



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1001877451

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NILSON MANUEL VANEGAS SANTOS
NIT / C.C CLIENTE	1001877451
DIRECCIÓN	CARRERA 62 # 34 - 22 URB. CIUDADELA SANTA SOFIA VIVIENDA B
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CIUDADELA SANTA SOFIA
CIUDAD	Sabana Grande
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA
IDENTIFICACIÓN	1000472614

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/06/2024
FECHA INFORME	04/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ACCION SOCIEDAD FUDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMNISITRATIVA DEL FIDEICOMISO SANTA SOFIA FA-5558				
NUM.	2895	#NOTARIA	1	FECHA	25/05/2022
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Soledad	DEPTO		Atlántico	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	S/I				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CIUDADELA SANTA SOFIA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACIÓN	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	25%				

M. INMOB.	N°
041-209791	VIVIENDA B

OBSERVACIONES GENERALES

CARRERA 62 # 34 - 22 URB. CIUDADELA SANTA SOFIA VIVIENDA B. Se trata de un apartamento sometido a propiedad horizontal, de 4 unidades, cuenta con acceso directo a vía pública, y no cuenta con dotacionalidad comunal.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería		

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 101,869,988

VALOR ASEGURABLE \$ COP 101,869,988

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Nota 1: Para leasing de Cajahonor, es necesario contar con el desenglobe catastral, o aportar el radicado ante la entidad que corresponde, de dicho trámite. NOTA 2: Debe instalar contadores o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación.

NOMBRES Y FIRMAS

Camilo Guzman

CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA
Perito Actuante
C.C: 1000472614
RAA: AVAL-1000472614

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 4 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2895 DEL 25-05-2022 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 015 DE JUNIO 26 DEL 2000.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	49.20	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	45.05	AVALUO	PESOS	S/I
AREA COMUN DE USO PRIVADO	M2	9.89	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.05
LIBRE	M2	9.89			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 62 # 34 - 22 URB. CIUDADELA SANTA SOFIA VIVIENDA B | CIUDADELA SANTA SOFIA | Sabana Grande | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2895, fecha: 22/05/2022, Notaría: 1 y ciudad: soledad .

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Regular	0-100
Asistencial	Regular	0-100
Estacionamientos	No hay	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Regular	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Malo	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
SI	SI	NO	SI	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CARRERA 62 # 34 - 22 VIVIENDA B	45.05	M2	\$2,261,265.00	100.00%	\$101,869,988.25
TOTALES					100%	\$101,869,988

Valor en letras Ciento un millones ochocientos sesenta y nueve mil novecientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$101,869,988

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	DE LA MISMA CONSTRUCTORA Y TIPOLOGÍA DE VIVIENDA.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: Frente a la propiedad existe espacio que podría utilizarse como garaje, pero no se registra en los documentos suministrados que dicha área pueda ser asignada para este uso.

Entorno: Se registra que la ubicación del inmueble está en una zona residencial, el cual cuenta con vía pavimentada, bordillos, el barrio se registran un poco de inseguridad.

Propiedad horizontal: Escritura: 2895, Fecha escritura: 22/05/2022, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: soledad, Total unidades: 1 UND / PH: 4 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno Se generó visita, en el cual nos damos cuenta que el inmueble se encuentra dividido por tres habitaciones, un baño, cocina, zona de ropa junto a un lavadero, se registra que el inmueble se encuentra en obra gris, sin embargo, el baño está con cerámica.

Acabados: El inmueble se encuentra en obra gris.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CIUDADELA SANTA SOFIA	1	\$102,000,000	1	\$102,000,000	0	\$	0	\$	\$2,264,150.94	324 6202360
2	CIUDADELA SANTA SOFIA	1	\$125,000,000	1	\$125,000,000	0	\$	0	\$	\$2,774,694.78	3152858221
3	CIUDADELA SANTA SOFIA	1	\$103,610,000	1	\$103,610,000	0	\$	0	\$	\$2,299,889.01	324 6202360
Del inmueble		prim er piso		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3		45.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,264,150.94
2	3		45.05	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$2,219,755.82
3	3		45.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,299,889.01
	2 años									
									PROMEDIO	\$2,261,265.26
									DESV. STANDAR	\$40,144.46
									COEF. VARIACION	1.78%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,301,409.71	TOTAL	\$103,678,507.59
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,221,120.80	TOTAL	\$100,061,492.03
VALOR TOTAL	\$101,869,988.25			

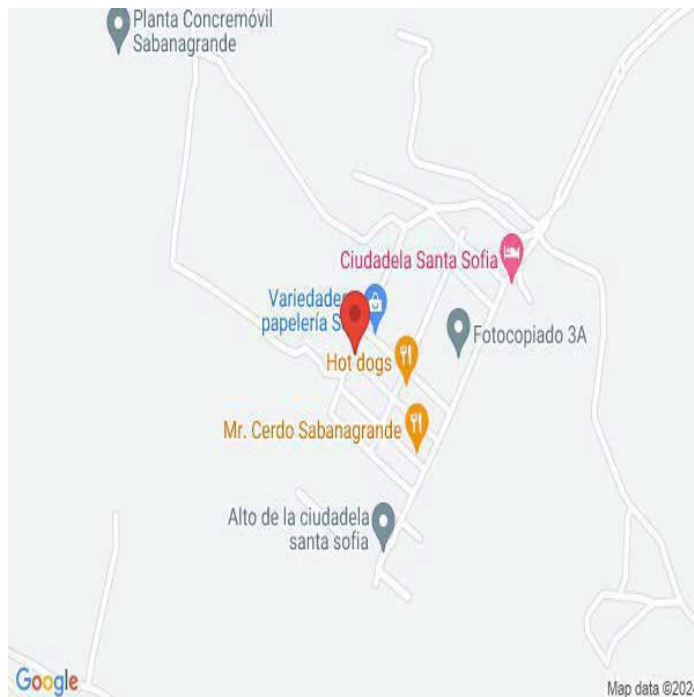
Observaciones:
La oferta 2, está terminada con acabados, por eso se homologa a 0.80. Las ofertas 1-3 son como la objeto sin acabados. En la oferta 2, registran mayor área, pero es porque tienen en cuenta el área común como parte del área del inmueble.

Enlaces:
[2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pablo/sabanagrande/10921745](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pablo/sabanagrande/10921745)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 62 # 34 - 22 URB. CIUDADELA SANTA SOFIA
VIVIENDA B | CIUDADELA SANTA SOFIA | Sabana Grande |
Atlantico



COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.812212

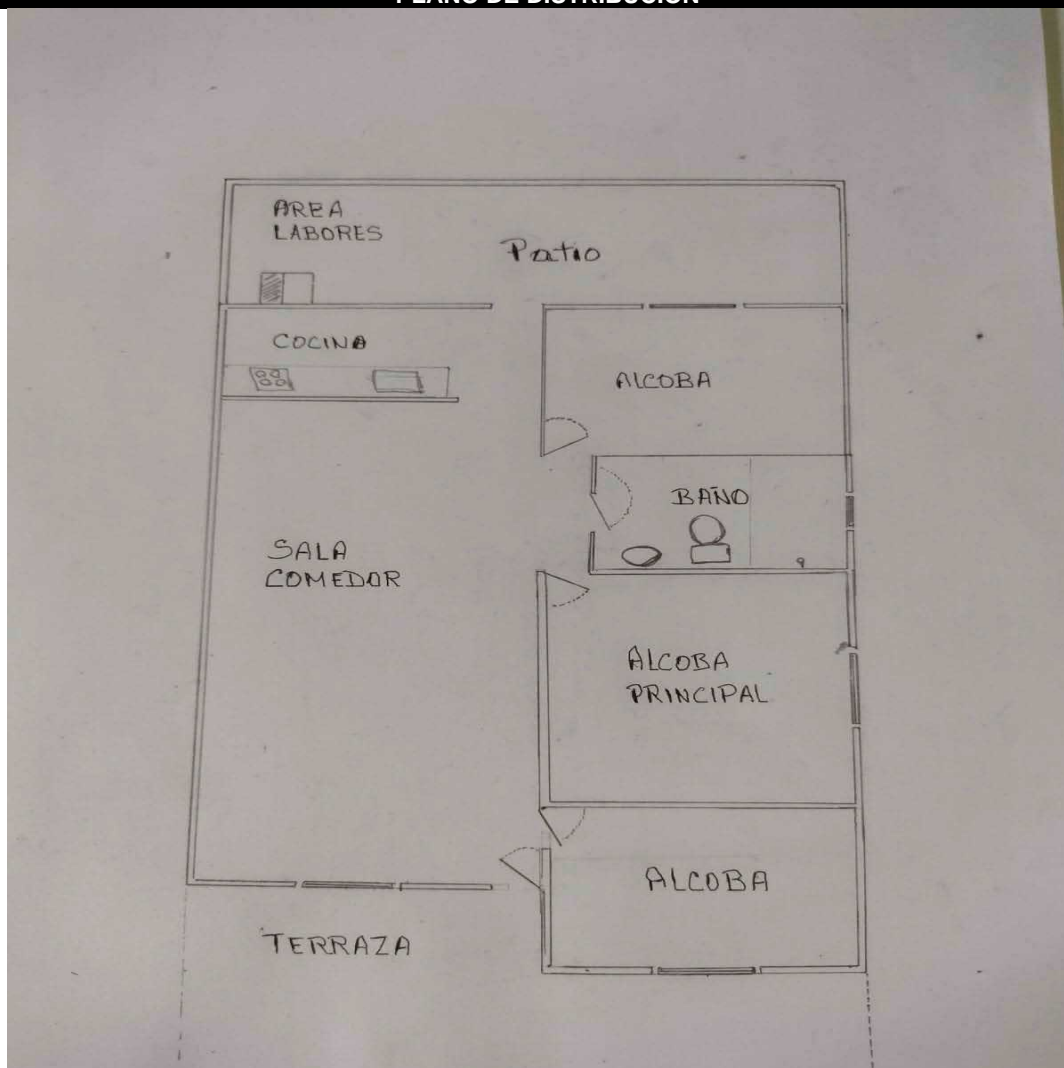
Longitud: -74.773325

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 48' 43.9632''

Longitud: 74° 46' 23.9694''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



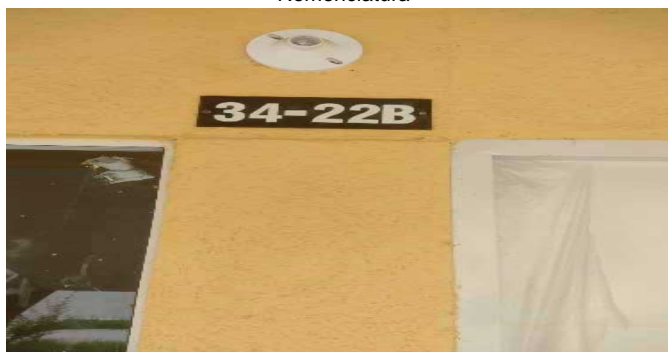
Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Canchas-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

- **VIVIENDA B DEL MULTIFAMILIAR LOTE CUATRO (4) DE LA MANZANA TREINTA Y SEIS (36) DE LA URBANIZACIÓN CIUDADELA SANTA SOFÍA PROPIEDAD**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

legis República de Colombia



2

HORIZONTAL. Esta unidad privada se encuentra construida en el primer piso de la edificación y es destinada para funcionar como habitación familiar. Tiene un área total construida de cuarenta y nueve punto veinte (49.20) metros cuadrados y un área total privada de cuarenta y cinco punto cero cinco (45.05) metros cuadrados. Dirección: **CARRERA SESENTA Y DOS NÚMERO TREINTA Y CUATRO VEINTIDÓS (CARRERA 62 NÚMERO 34 – 22)** jurisdicción del Municipio de Sabanagrande, Departamento del Atlántico. Consta de: Sala-comedor, cocina, tres (03) alcobas, un baño, área de labores, patio y zona común de uso privado de nueve punto ochenta y nueve (9.89) metros cuadrados, descritos con dos punto tres (2.3) metros de ancho por cuatro punto tres (4.3) metros de largo, ubicado en la zona de escaleras entre la línea de propiedad y la línea de construcción debidamente demarcado para esta unidad. **MEDIDAS Y LINDEROS. NORESTE:** En longitud de cinco punto cincuenta metros (5.50 metros) en línea recta y linda con muro divisorio que lo separa del lote 16 de esta misma manzana; **SUROESTE:** En longitud de cinco punto cincuenta metros (5.50 metros) en línea recta y linda con muro de fachada que lo separa de zona común (escaleras), andén peatonal y la zona verde municipal en medio,

Areas o Documentos

medio zona común de entrepiso.

- **VIVIENDA B DEL MULTIFAMILIAR LOTE CUATRO (4) DE LA MANZANA TREINTA Y SEIS (36) DE LA URBANIZACIÓN CIUDADELA SANTA SOFÍA PROPIEDAD**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

legis República de Colombia



289:

HORIZONTAL. Esta unidad privada se encuentra construida en el primer piso de la edificación y es destinada para funcionar como habitación familiar. Tiene un área total construida de cuarenta y nueve punto veinte (49.20) metros cuadrados y un área total privada de cuarenta y cinco punto cero cinco (45.05) metros cuadrados. Dirección: **CARRERA SESENTA Y DOS NÚMERO TREINTA Y CUATRO VEINTIDÓS (CARRERA 62 NÚMERO 34 – 22)** jurisdicción del Municipio de Sabanagrande, Departamento del Atlántico. Consta de: Sala-comedor, cocina, tres (03) alcobas, un baño, área de labores, patio y zona común de uso privado de nueve punto ochenta y nueve (9.89) metros cuadrados, descritos con dos punto tres (2.3) metros de ancho por cuatro punto tres (4.3) metros de largo, ubicado en la zona de escaleras entre la línea de propiedad y la línea de construcción debidamente demarcado para esta unidad. **MEDIDAS Y LINDEROS. NORESTE:** En longitud de cinco punto cincuenta metros (5.50 metros) en línea recta y linda con muro divisorio que lo separa del lote 16 de esta misma manzana; **SUROESTE:** En longitud de cinco punto cincuenta metros (5.50 metros) en línea recta y linda con muro de fachada que

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 --- **Eta**

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 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 avaluador 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 LRLEAS-1001877451



PIN de Validación: ae720a85



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



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) CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1000472614, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1000472614.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA 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
27 Ene 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
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae720a85



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



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
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae720a85



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

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
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ae720a85



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



Fecha de inscripción
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
27 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 65 SUR NUMERO 77L -53

Teléfono: 3229459627

Correo Electrónico: kamiloguzman37@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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) CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1000472614

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES GUZMAN CORRECHA 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: ae720a85



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



PIN DE VALIDACIÓN

ae720a85

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240503607393904613

Nro Matrícula: 041-209791

Pagina 1 TURNO: 2024-041-1-37757

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 02:33:33 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SABANAGRANDE VEREDA: SABANAGRANDE

FECHA APERTURA: 19-08-2022 RADICACIÓN: 2022-041-6-11216 CON: ESCRITURA DE: 25-05-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VIVIENDA B CON coeficiente de propiedad 25% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2895, 2022/05/25, NOTARIA PRIMERA SOLEDAD. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 45 CENTIMETROS CUADRADOS: 05

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 25%%

COMPLEMENTACION:

01. - ESCRITURA 7041 DEL 30/12/2021 NOTARIA PRIMERA 1 DE SOLEDAD REGISTRADA EL 27/1/2022 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE SABANAGRANDE FA3457 NIT 8050129210 , A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA SOFIA FA-5558 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-198349 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 62 # 34 - 22 URB. CIUDADELA SANTA SOFIA VIVIENDA B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

041 - 198349

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-08-2022 Radicación: 2022-041-6-11216

Doc: ESCRITURA 2895 DEL 25-05-2022 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA SOFIA FA-5558

NIT# 8050129210X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240503607393904613

Nro Matrícula: 041-209791

Pagina 2 TURNO: 2024-041-1-37757

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 02:33:33 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-041-1-37757

FECHA: 03-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Movimiento hecho en:

Nequi

Número de referencia

M5636791

Pago en

Los Rosales

¿Cuánto?

\$ 350.000,00

Fecha

29 de mayo de 2024 a las 03:57 p. m.

¿Preguntas? Ve al menú Movimientos en la app Nequi y reporta un problema.