



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 11 B # 11 B - 16 EDIF VILLA CASTELLAR APTO UNO		
Barrio	ALTAMIRA		
Ciudad	Santo tomas		
Departamento	Atlantico		
Propietario	MAJJUL CONSUEGRA JOSELINA		

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: RODRIGO CARLOS NARVAEZ ARTEAGA

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 **MAJJUL CONSUEGRA JOSELINA** ubicado en la KR 11 B # 11 B - 16 EDIF VILLA CASTELLAR APTO UNO ALTAMIRA, de la ciudad de Santo tomas.

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 \$170,478,180.00 pesos m/cte (Ciento setenta millones cuatrocientos setenta y ocho mil ciento ochenta).

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1	135	M2	\$1,229,468.00	97.36%	\$165,978,180.00
Area Privada Libre	PRIVADA LIBRE	15	M2	\$300,000.00	2.64%	\$4,500,000.00
TOTALES					100%	\$170,478,180
Valor en letras Ciento setenta millones cuatrocientos setenta y ocho mil ciento ochenta 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	359.7374
Integral	0	1,304,993	Valor del avalúo en UVR	473,896.18
Proporcional	0	170,478,180	Valor asegurable	170,478,180
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p><b>General:</b> Inmueble ubicado en: KR 11 B # 11 B - 16 EDIF VILLA CASTELLAR APTO UNO, Barrio ALTAMIRA, del Municipio de Santo Tomás, Atlántico. <b>Al inmueble se llega así:</b> Por la vía Oriental (vía principal de santo tomas) bajando por la Carrera 4C. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.</p> <p><b>Entorno:</b> 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.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 1803, Fecha escritura: 13/06/34, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Santo Tomas, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento</p>			

Exterior

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** 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 enchapado en cerámica, muebles bajos en madera. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.

Código	LRCAJA-1064306043	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	RODRIGO CARLOS NARVAEZ ARTEAGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1064306043	Teléfono	3103636227
Email	rodrigo.narvaez5344@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MAJJUL CONSUEGRA JOSELINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	22558086	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 11 B # 11 B - 16 EDIF VILLA CASTELLAR APTO UNO				
Conjunto	EDIFICIO VILLA CASTELLAR				
Ciudad	Santo tomas	Departamento	Atlantico	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	ALTAMIRA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<b>Inmueble ubicado en:</b> KR 11 B # 11 B - 16 EDIF VILLA CASTELLAR APTO UNO, Barrio ALTAMIRA, del Municipio de Santo Tomás, Atlántico. <b>Al inmueble se llega así:</b> Por la vía Oriental (vía principal de santo tomas) bajando por la Carrera 4C. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	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): 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA TOTAL</td><td>M2</td><td>150</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>135</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>15</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA TOTAL	M2	150	AREA PRIVADA	M2	135	AREA LIBRE PRIVADA	M2	15	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>150</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 8.644.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	150	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 8.644.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA TOTAL	M2	150																								
AREA PRIVADA	M2	135																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2	15																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA	M2	150																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 8.644.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>150</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	150	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>135</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>15</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	135	AREA LIBRE PRIVADA	M2	15						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	150																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA	M2	135																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2	15																								
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.																									
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 1803, 2021/12/28, NOTARIA UNICA SANTO TOMAS Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: PBOT 2000 SANTO TOMAS.																									

#### Areas o Documentos

municipio de Santo Tomas, cuyas medidas y linderos son: **NORTE:** Mide 10,00 Metros y linda con los lotes Nos. 4 y 7 de la misma manzana; por el **SUR:** Mide 10,00 Metros y linda con carrera 4C; por el **ESTE:** Mide 15,00 Metros y linda con lote No. 1 de la misma manzana; y por el **OESTE:** Mide 15,00 Metros y linda con lote No. 3 de la misma manzana. Con un área de 150,00 M2. En este predio hay una vivienda de dos plantas, la cual consta de las anexidades: **PRIMER PISO:** Con un área de 150,00 M2; se encuentra construido un (1) Apartamento ubicado en la Carrera 11B N° 11B-16 Apto 1 Piso 1, con un área de privada de 150,00 M2, un área de patio de 15,00 M2, Constante de: Garaje, Terraza, Sala, Comedor, Cocina, tres (3) Alcobas, Dos (2) Patio y Zona de Labores,

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1803	EscrituraDePropiedad	28/12/2021	UNICA	Santo tomas
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
041-200323	02/07/2024	52.46%	010002190002000	AP 1
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda	Privado-Integral vivienda	21.5	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	-	1
Observación	El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.								

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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Local, en buen estado.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial		100-200			
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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1803	Fecha escritura	13/06/34		
Notaria escritura	UNICA	Ciudad escritura	Santo Tomas		
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No

Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 1803, Fecha escritura: 13/06/34, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Santo Tomas, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior				

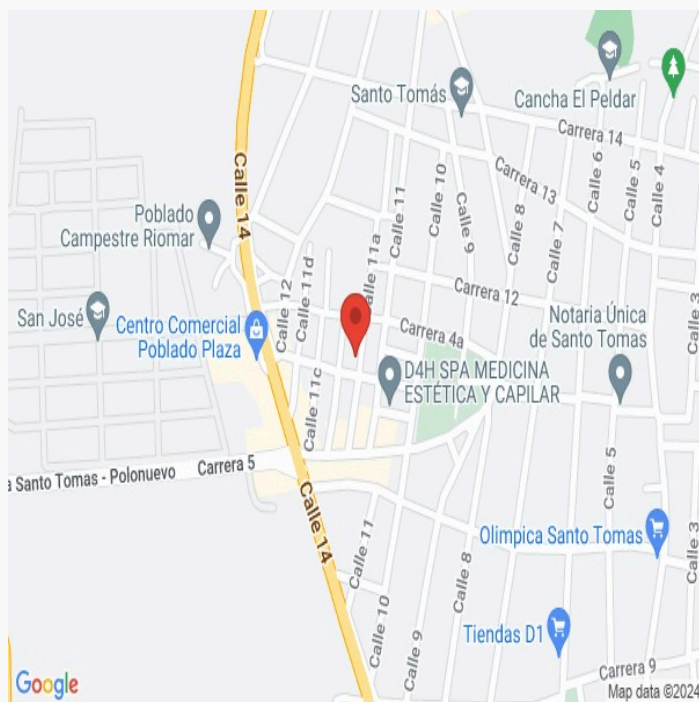
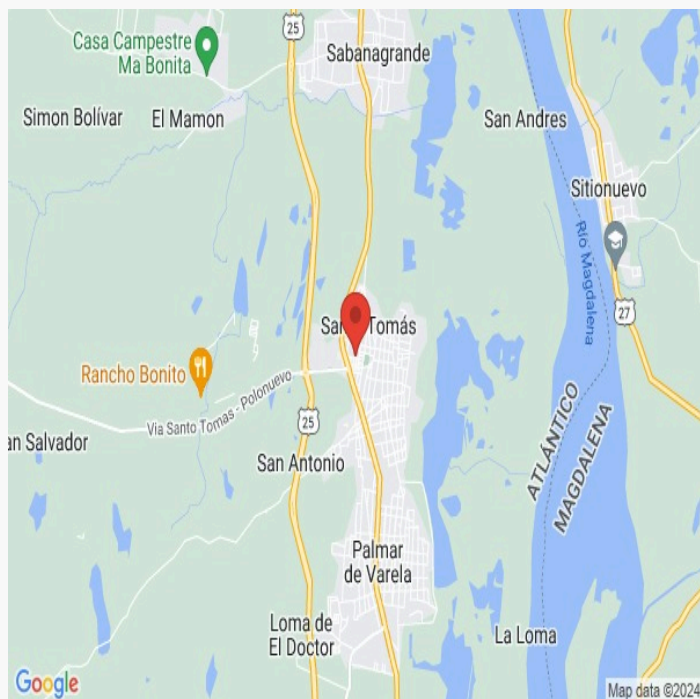
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada		Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	3 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	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	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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 enchapado en cerámica, muebles bajos en madera. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.							

**Dirección:** KR 11 B # 11 B - 16 EDIF VILLA CASTELLAR APTO UNO | ALTAMIRA | Santo tomas | Atlantico



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.760304806943807  
GEOGRAFICAS : 10° 45' 37.098''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.75845734953191  
GEOGRAFICAS : 74° 45' 30.4452''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Sabanagrande	2	\$125,000,000	0.90	\$112,500,000		\$		\$	\$1,333,728.51	573169571403
2	Sabanagrande	2	\$140,000,000	0.90	\$126,000,000		\$		\$	\$1,326,315.79	573169571403
3	Sabanagrande	1	\$130,000,000	0.90	\$117,000,000		\$		\$	\$1,426,829.27	573168333731
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	84.35	84.35	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	0.9	\$1,203,689.98
2	1	95	95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	0.9	\$1,197,000.00
3	10	82	82	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	0.9	\$1,287,713.42
	3 años									
									PROMEDIO	\$1,229,467.80
									DESV. STANDAR	\$50,552.97
									COEF. VARIACION	4.11%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,280,020.77	TOTAL	\$172,802,804.44
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,178,914.83	TOTAL	\$159,153,501.56
VALOR TOTAL	\$165,978,180.00			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-sabanagrande-san-juan-bosco-2-habitaciones-1-banos/2398-M4853829">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-sabanagrande-san-juan-bosco-2-habitaciones-1-banos/2398-M4853829</a>		2- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-sabanagrande-san-juan-bosco-3-habitaciones-1-banos/2398-M4853827">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-sabanagrande-san-juan-bosco-3-habitaciones-1-banos/2398-M4853827</a>		3- <a href="https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-e8da-bc82c654799b-18f0ede-a288-710c">https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-e8da-bc82c654799b-18f0ede-a288-710c</a>

Plano

KR 11 B # 11 B - 16 EDIF VILLA CASTELLAR APTO UNO									
PATIO 2	ALCOBA0 2			ALCOBA 1			PATIO 1		
	BAÑO								
BAÑO SOCIAL	ALCOBA 3			SALA-COMEDOR			BAÑO PRIVA DO		
	GARAJE						COCINA		
				ESCALERAS					



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



Garaje





**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.

**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.

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-1064306043**



PIN de Validación: b0c50a50



**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) 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 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO 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  
05 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
05 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO  
Dirección: K 2G1 49-22  
Teléfono: 3146426954  
Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: b0c50a50



**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(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143151012  
El(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO 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 QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código QR, se inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0c50a50**

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: 240702548996681841

Nro Matrícula: 041-200323

Pagina 1 TURNO: 2024-041-1-50212

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 09:33:05 AM

"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: SANTO TOMAS VEREDA: SANTO TOMAS

FECHA APERTURA: 14-01-2022 RADICACIÓN: 2022-041-6-174 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO UNO CON coeficiente de propiedad 52.46% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1803, 2021/12/28, NOTARIA UNICA SANTO TOMAS. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 150 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : 52.46%%

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA # 040-0268422.- GLORIA CHARRIS DE GINZALEZ RUBIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION POR DIVISION DE LA COMUNIDAD QUE LE HIZO AL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTO TOMAS, SEGUN SENTENCIA DE ABRIL 27/81, REGISTRADA EL 29 DE JULIO/81, BAJO EL FOLIO 040-0095738.--EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DESENGLOBE 3203 DE NOV.10/81, NOT. 1. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 30 DE NOV./81, BAJO EL FOLIO 0'40-0095738 Y 9874.----GLORIA CHARRIS DE GONZALEZ RUBIO E ISABEL AREVALO VDA. DE CHARRIS, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE MANUEL FORTUNATO CHARRIS SARMIENTO, SEGUN SENTENCIA DE JULIO 24/72, JUZ. 4.C. CTO, REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO/74, BAJO EL FOLIO 040-0011972.--EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ACLARACION DE AREA Y DIVISION 225 DE FEB. 23/78, NOT. 1. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 6 DE ABRIL/78, BAJO LOS FOLIOS 040-0056266 56267 Y 56268.- CON LA ESCRITURA DE ACLARACION DE MEDIDAS, LINDEROS Y ENGLOBE 1755 DE JULIO 13/81, NOT. 5, DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 29 DE JULIO/81, BAJO EL FOLIO 040-0095734.- Y CON LA DIVISION EFECTUADA POR EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE STO. TOMAS, SEGUN SENTENCIA CITADA AL PRINCIPIO DE FECHA 27 DE ABRIL/81, REGISTRADA EL 29 DE JULIO/81, BAJO EL FOLIO 040-0095738.--EN RELACION CON LA ESC. # 3203 EN CANTO A UN LOTE DE FECHA NOV 10/81,NOT.1A B/QUILLA,REG EL 30 DE NOV/81,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0102436.-EN RELACION CON LA ESC.2957 EN CUANTO A UN ENGLOBE DE FECHA 14/94,NOT.3A B/QUILLA,REG EL 31 DE ENRO/95 BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0102436 Y 040-0268422.-EN RELACION CON LA ESC. 142 EN CUANTO A UNA ACLARACION LOTE DE FECHA ENERO 20/95,NOT.3A B/QUILLA,REG EL 31 DE ENERO /95,BAJO LOS FOLIOS DE MATS.040-0102436 Y 040-0268445.-EN RELACION CON LA ESC.3680, EN CUANTO A UN LOTE DE FECHA OCT.14/94,NOT.3A B/QUILLA,REG EL 31 DE ENERO /95,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0 268422.-EN RELACION CON LA ESC.2957 EN CUANTO A UN LOTE DE FECHA OCT 14/94,NOT.3A B/QUILLA,REG EL 31 DE ENERO/95 BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0268445.- MANUEL FORTUNATO CHARRIS SARMIENTO., ADQUIRIO ASI: PARTE, POR PERMUTA CON JOSE, SAUL, RAFAEL, ABSALON CHARRIS DE LA HOZ Y LUZ DEL DIA CHARRIS DE MANJARRES, SEGUN ESCRITURA 17 DE FEB. 27/52, NOT. UNICA DE STO. TOMAS, REGISTRADA EL 27 DEL MISMO MES Y A/O, BAJO EL # 1180 FOLIO 333 TOMO 2. IMPAR LIBRO 1.--Y PARTE, POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE MARIA DE LA HOZ DE CHARRIS, SEGUN SENTENCIA DE JULIO 21/44, JUZGADO 3. C. CTO, REGISTRADA EL 4 DE AGOSTO DEL MSIMO A/O, BAJO EL #66 FOLIO 126 TOMO 2. DE CAUSA MORTUORIAS.----- LOTE O FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-268422

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) KR 11 B # 11 B - 16 EDIF VILLA CASTELLAR APTO UNO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:







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

Certificado generado con el Pin No: 240702548996681841

Nro Matrícula: 041-200323

Pagina 3 TURNO: 2024-041-1-50212

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 09:33:05 AM

"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: 2024-041-1-50212

FECHA: 02-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA SANTIS MARTINEZ  
REGISTRADORA SECCIONAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública