



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1023886473

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON FREDDY ESCOBAR CARO
NIT / C.C CLIENTE	1023886473
DIRECCIÓN	CL 56D # 36 - 17 APTO 2
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	VILLA DEL CARMEN
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/10/2024
FECHA INFORME	01/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PALOMINO ZULETA JHON JAIME				
NUM.	1084 Escritura De	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	09/04/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Soledad		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	01-02-00-00-0073-0028-0-00-00-0000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
041-154589	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 56D # 36 - 17 APTO 2, del barrio VILLA DEL CARMEN, del Municipio de Soledad - Atlántico. Aunque en dirección registra apartamento, se trata de una casa, y se realizó división material.
Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Carrera 1A de Barranquilla, Calle 42 de soledad, entrando por la derecha en la calle 57.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 81,221,050

VALOR ASEGURABLE \$ COP 81,221,050

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En certificado registra apto 2 y físicamente apto 102, se debe corregir nomenclatura física y coordinar segunda visita cel: 3002283135.

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

NOMBRES Y FIRMAS


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


Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1.
Uso Condicionado Según Norma	No especificado
Uso Prohibido Según Norma	No especificado

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	48.44	Frente	3.5
Forma	Regular	Fondo	14
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:4

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002
Antejardín	No especificado
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	uno con cincuenta (1.50) metros.
Índice de ocupación	0.88
Índice de construcción:	3 pisos
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.44
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	51
AREA CONSTRUIDA	M2	39
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$20.550.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49
AREA PISO 1	M2	35

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.44
AREA PISO 1	M2	35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	0-100
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 56D # 36 - 17 APTO 2

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

Comentarios de estructura

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	48.44	M2	\$520,423.00	31.04%	\$25,209,290.12
Area Construida	Casa	35	M2	\$1,600,336.00	68.96%	\$56,011,760.00
TOTALES					100%	\$81,221,050

Valor en letras Ochenta y un millones doscientos veintiún mil cincuenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$81,221,050

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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Entorno: 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.

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

Acabados: Pisos en baldosas de cerámica. Baño en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina sencilla, enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón enchapado en cerámica. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Terraza enrejada.

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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SOLEDAD	\$99,000,000	0.98	\$97,020,000	3006008002	72	50	\$1,200,000	\$60,000,000
2	Las Gaviotas	\$98,000,000	0.95	\$93,100,000	3147979575	43	43	\$1,650,000	\$70,950,000
3	Ub. el parque	\$148,000,000	0.97	\$143,560,000	3043308278	78	63	\$1,600,000	\$100,800,000
4	Ub. el parque	\$172,000,000	0.97	\$166,840,000	3244166783	98	70	\$1,600,000	\$112,000,000
Del inmueble						48.44	35		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,020,000	\$514,167	1.0	1.0	1.00	\$514,167
2	\$22,150,000	\$515,116	1.0	1.0	1.00	\$515,116
3	\$42,760,000	\$548,205	1.0	0.95	0.95	\$520,795
4	\$54,840,000	\$559,592	1.0	0.95	0.95	\$531,612
					PROMEDIO	\$520,422.52
					DESV. STANDAR	\$8,013.33
					COEF. VARIACION	1.54%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$520,423.00	AREA	48.44	TOTAL	\$25,209,290.12
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,336.00	AREA	35	TOTAL	\$56,011,760.00
VALOR TOTAL	\$81,221,050.12					

Observaciones:						
Enlaces:						
1.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191315182 2.- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191253351 3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10558307 4.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10171914						



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 56D # 36 - 17 APTO 2 | VILLA DEL CARMEN | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.928133427525738

Longitud:-74.79473646448511

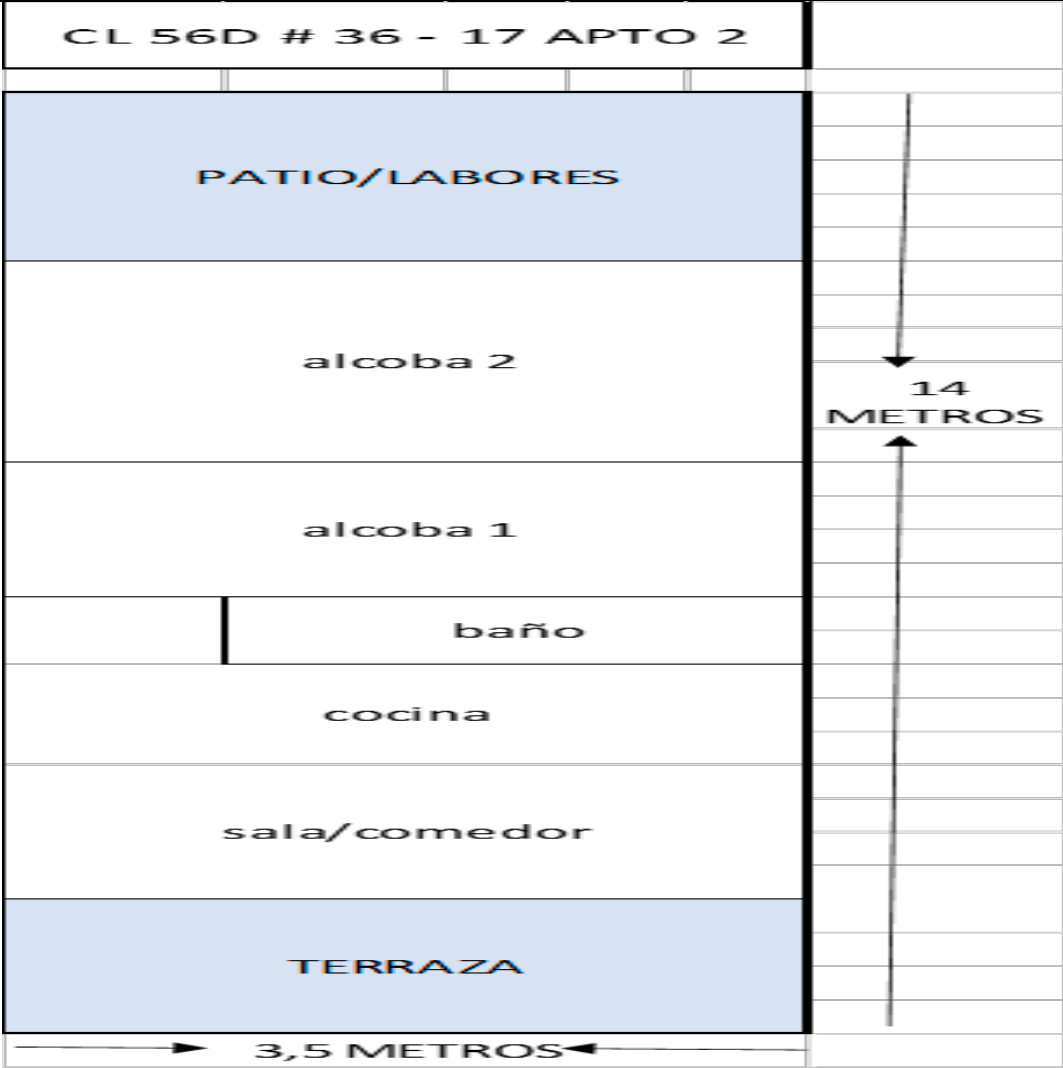
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 55´ 41.2788´´

Longitud:74° 47´ 41.0496´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior




FOTOS General

Terraza Inmueble




CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial




ALCALDÍA
SOLEDAD

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.
20240102415



* 0 1 0 2 0 0 0 0 0 0 7 3 0 0 2 8 0 0 0 0 0 0 0 0 *

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0073-0028-0-00-00-0000		VENCE:	31/10/24																																																						
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-00-00-0073-0028-0-00-00-0000	DIRECCIÓN: C 56 D 36 17 AP 2																																																									
MATRICULA INMOBILIARIA	041-154589	DIRECCIÓN POSTAL: C 56 D 36 17 AP 2																																																									
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO																																																											
ÁREA TERRENO (M2)	51	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	39	AVALÚO:	\$20.550.000																																																						
DESTINO	HABITACIONAL																																																										
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL																																																											
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN																																																								
PALOMINO ZULETA JHON JAIME .			TIPO	C	NÚMERO																																																						
					000015172436																																																						
<table><thead><tr><th>AÑO - CONCEPTO</th><th>BASE GRAV</th><th>TARIFA</th><th>CAPITAL</th><th>INTERES</th><th>TOTAL</th></tr></thead><tbody><tr><td>2024-1 Impuesto De Predial U</td><td>\$20.550.000</td><td>5/1000</td><td>\$103.000</td><td>\$8.800</td><td>\$111.800</td></tr><tr><td>2024-1 Sobretasa Ambiental</td><td>\$20.550.000</td><td>1,5/1000</td><td>\$31.000</td><td>\$2.700</td><td>\$33.700</td></tr><tr><td>2023-1 Impuesto De Predial U</td><td>\$19.663.000</td><td>5/1000</td><td>\$98.000</td><td>\$39.200</td><td>\$137.200</td></tr><tr><td>2023-1 Sobretasa Ambiental</td><td>\$19.663.000</td><td>1,5/1000</td><td>\$29.000</td><td>\$11.600</td><td>\$40.600</td></tr><tr><td>2022-1 Impuesto De Predial U</td><td>\$18.851.000</td><td>5/1000</td><td>\$94.000</td><td>\$65.100</td><td>\$159.100</td></tr><tr><td>2022-1 Sobretasa Ambiental</td><td>\$18.851.000</td><td>1,5/1000</td><td>\$28.000</td><td>\$19.400</td><td>\$47.400</td></tr><tr><td>2020-1 Impuesto Predial Unific</td><td>\$17.769.000</td><td>5.5000/1000</td><td>\$97.730</td><td>\$117.000</td><td>\$214.730</td></tr><tr><td>2020-1 Medio Ambiente Cra -</td><td>\$17.769.000</td><td>1.5000/1000</td><td>\$26.654</td><td>\$31.900</td><td>\$58.554</td></tr></tbody></table>						AÑO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL	2024-1 Impuesto De Predial U	\$20.550.000	5/1000	\$103.000	\$8.800	\$111.800	2024-1 Sobretasa Ambiental	\$20.550.000	1,5/1000	\$31.000	\$2.700	\$33.700	2023-1 Impuesto De Predial U	\$19.663.000	5/1000	\$98.000	\$39.200	\$137.200	2023-1 Sobretasa Ambiental	\$19.663.000	1,5/1000	\$29.000	\$11.600	\$40.600	2022-1 Impuesto De Predial U	\$18.851.000	5/1000	\$94.000	\$65.100	\$159.100	2022-1 Sobretasa Ambiental	\$18.851.000	1,5/1000	\$28.000	\$19.400	\$47.400	2020-1 Impuesto Predial Unific	\$17.769.000	5.5000/1000	\$97.730	\$117.000	\$214.730	2020-1 Medio Ambiente Cra -	\$17.769.000	1.5000/1000	\$26.654	\$31.900	\$58.554
AÑO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL																																																						
2024-1 Impuesto De Predial U	\$20.550.000	5/1000	\$103.000	\$8.800	\$111.800																																																						
2024-1 Sobretasa Ambiental	\$20.550.000	1,5/1000	\$31.000	\$2.700	\$33.700																																																						
2023-1 Impuesto De Predial U	\$19.663.000	5/1000	\$98.000	\$39.200	\$137.200																																																						
2023-1 Sobretasa Ambiental	\$19.663.000	1,5/1000	\$29.000	\$11.600	\$40.600																																																						
2022-1 Impuesto De Predial U	\$18.851.000	5/1000	\$94.000	\$65.100	\$159.100																																																						
2022-1 Sobretasa Ambiental	\$18.851.000	1,5/1000	\$28.000	\$19.400	\$47.400																																																						
2020-1 Impuesto Predial Unific	\$17.769.000	5.5000/1000	\$97.730	\$117.000	\$214.730																																																						
2020-1 Medio Ambiente Cra -	\$17.769.000	1.5000/1000	\$26.654	\$31.900	\$58.554																																																						
Total Capital:		\$507.384		Total Interés:	\$295.700																																																						
Datos último Pago:		Fecha: 31/08/2021	No. Recibo: 20210201306	Total Pagado:	122,950																																																						
Vigencias Pendientes de Pago:		2020, 2022, 2023, 2024		Por un valor de:	\$732.484																																																						
 <div>(415)770998558762(8020)020240102415(3900)00000000557114(96)20241031</div>				<div>TOTAL RECIBO: \$803.084</div> <div>DESCUENTO: \$245.970</div> <div>VALOR A PAGAR: \$557.114</div>																																																							
Tasa Interés Mora Diaria: 0,0680		Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE, BANCO AV VILLAS, BANCO DAVIVIENDA, BANCO DE BOGOTÁ, BANCO POPULAR, GNB-SUDAMERIS, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL, BANCO NO DEFINIDO, BANCO COMPENSACIONES																																																									
Tasa Vigente Desde: 01/10/2024 Hasta 31/10/2024		Efecty Convenio 12369, Baloto Convenio 959595-12369, Cheque de Gerencia a Nombre de Fiduciaria Popular SA NIT 800.141.235-0, SUPERGIROS: Convenio 33055 IMP. PREDIAL SOLEDAD - Convenio 33056 IMP. INDUSTRIA Y COMERCIO																																																									
CONTRIBUYENTE		La base gravable para que la Administración Municipal liquide o determine oficialmente el impuesto predial unificado será el avalúo catastral, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral determinado por la autoridad catastral (Art.17 Acuerdo No.000211 de 2016). PORTAL - 28/10/2024-12:47:14 PM																																																									

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 LRCAJA-1023886473



PIN de Validación: a63e0a2c



<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) 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: a63e0a2c



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



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 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.



VALUO: LRCAJA-1023886473 M.I.: 041-154589
PIN DE VALIDACIÓN
a63e0a2c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre 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: 2410272420102975901

Nro Matrícula: 041-154589

Pagina 1 TURNO: 2024-041-1-76568

Impreso el 27 de Octubre de 2024 a las 07:56:52 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: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 16-07-2013 RADICACIÓN: 2013-26041 CON: ESCRITURA DE: 08-07-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 112 Fecha 15/05/2015

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 6 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/06/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 120 Fecha 21/09/2016, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

Circulo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matricula Origen: 040-497129

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4873 de fecha 18-06-2013 en NOTARIA PRIMERA de SOLEDAD LOTE DOS(2) con area de 48.44 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SOBRE EL LOTE HAY CONSTRUIDO UN APARTAMENTO

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 48 CENTIMETROS CUADRADOS: 4400

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA 040-400274 DIVISION MATERIAL---. 09-12-2009 ESCRITURA 2704 DEL 26-09-2009 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 18,547,000.00 DE: OROZCO CARMONA GLADYS ESTHER, A: PEREZ MEZA PRAXIDES FARIDES, REGISTRADA EN LA MATRICULA 400274.---.02-01-2006 RESOLUCION 3303 DEL 11-08-2005 REFORMA URBANA DE BARRANQUILLA ACLARACION DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 400274.---.17-11-2005 RESOLUCION 2545 DEL 22-06-2005 INURBE EN LIQUIDACION DE BOGOTA D.C CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE EN LIQUIDACION , A: OROZCO CARMONA GLADYS ESTHER, REGISTRADA EN LA MATRICULA 400274.---.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-400274

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 56D

2) CL 56 D # 36 - 17 APTO 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410272420102975901

Nro Matrícula: 041-154589

Pagina 2 TURNO: 2024-041-1-76568

Impreso el 27 de Octubre de 2024 a las 07:56:52 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

041 - 133383

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-07-2013 Radicación: 2013-26041

Doc: ESCRITURA 4873 DEL 18-06-2013 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: PEREZ MEZA PRAXIDES FARIDES

CC# 36591547 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-07-2013 Radicación: 2013-26041

Doc: ESCRITURA 4873 DEL 18-06-2013 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: PEREZ MEZA PRAXIDES FARIDES

CC# 36591547 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-04-2018 Radicación: 2018-041-6-3609

Doc: ESCRITURA 1084 DEL 09-04-2018 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$76,286,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PEREZ MEZA PRAXIDES FARIDES

CC# 36591547

A: PALOMINO ZULETA JHON JAIME

CC# 15172436 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2015-041-3-832

Fecha: 03-12-2015

SE INSERTA DIRECCIÓN CONFORME ESCRITURA

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2015-041-3-787

Fecha: 26-11-2015

SE INSERTA DIRECCIÓN CONFORME ESCRITURA DE DECLARACIÓN DE CONSTRUCCION



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

Certificado generado con el Pin No: 2410272420102975901

Nro Matrícula: 041-154589

Pagina 3 TURNO: 2024-041-1-76568

Impreso el 27 de Octubre de 2024 a las 07:56:52 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: 2024-041-1-76568

FECHA: 27-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública