



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 24 B # 11 D - 17	
Barrio	Torcoroma	
Ciudad	Baranoa	
Departamento	Atlantico	
Propietario	SIERRA BARROS YOJAIDA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JUAN CARLOS OLIVEROS HERNANDEZ

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 **SIERRA BARROS YOJAIDA** ubicado en la KR 24 B # 11 D - 17 Torcoroma, de la ciudad de Baranoa.

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 \$92,386,140 pesos m/cte (Noventa y dos millones trescientos ochenta y seis mil ciento cuarenta).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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 de Terreno	Lote	84.5	M2	\$150,920.00	13.80%	\$12,752,740.00
Area Construida	Casa	70	M2	\$1,137,620.00	86.20%	\$79,633,400.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$92,386,140</b>

Valor en letras

Noventa y dos millones trescientos ochenta y seis mil ciento cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

LINEY PAOLA POLO DE ORO

RAANro: AVAL-1143151012 C.C: 1143151012

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-03-25 07:36:00

C.C:  
Visador**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,061,016	1,326,270	Valor del avalúo en UVR	92,386,140.00
Proporcional	12,749,287	92,386,140	Valor asegurable	92,386,140
% valor proporcional	13.80	86.2	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****No Favorable****Observación calificación**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de PolicÃa Modelo 8-14. 1- La nomenclatura fÃsica encontrada en la visita no coincide con la nomenclatura del certificado de libertad y tradiciÃn. 2-El inmueble no tiene contador de luz instalado en el momento de la visita. Se recomienda subsanar estas dos anotaciones para su favorabilidad.

**Observación**

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, restaurantes sobre vía principal, buena señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte intermunicipal colectivo.

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

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el

momento de la visita. Pisos en baldosas de cerámica. Baño enchapado 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. Puerta principal metálica y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.

<b>Código</b>	LRCAJA-11343 31898-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JUAN CARLOS OLIVEROS HERNANDEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1134331898	<b>Teléfono</b>	3104519219
<b>Email</b>	oliverosjuancarlos012@gmail.com,juan.oliveros@buzonejercito.mil.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	SIERRA BARROS YOJAIDA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	32832032	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 24 B # 11 D - 17				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Baranoa	<b>Departamento</b>	Atlantico	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Torcoroma	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> KR 24 B # 11 D - 17, Urbanizacion Torcoroma, del Municipio de Baranoa, Atlantico.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Por la Via La Cordialidad, tomando la via Baranoa - Sabanalarga, tomando la Carera 25.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. (Nota: Medidor electrico no instalado)</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84.5	AREA DE TERRENO	M2	84

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84.5	AREA DE TERRENO	M2	84.5
AREA PISO 1	M2	70	AREA PISO 1	M2	70

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.80	67.6			
Indice construcción	1-2	84.5			

<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	6.5		
-------------------------	---------	---------------	-----	--	--

<b>Fondo</b>	13	<b>Relación frente fondo</b>	1:2		
--------------	----	------------------------------	-----	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 028 de 2008 . Acuerdo 077 de 2015. Acuerdo 003 de 2017
<b>Area Del Lote</b>	84.5
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio grupo 1: en un ÁREA no superior a 30 metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencial, Recreativo grupo 1. Institucional grupo 1
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercio grupo 2. Institucional Grupo 2. Industrial grupo 1. Recreacional Grupo 2.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Vivienda multifamiliar Comercio grupo 3. Institucional grupo 3. Industrial Grupo 2, 3 y 4. Recreacional Grupo 3
<b>Tratamiento</b>	No especificado
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeContruccion</b>	1-2
<b>Antejardin</b>	El existente mÁximo 3 mt
<b>AislamientoPosterior</b>	2.50
<b>Aislamiento Lateral</b>	1.00 y/o adosar.
<b>Altura Permitida</b>	1-2
<b>Densidad</b>	No especificado
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No

**Observaciones Reglamentación  
urbanística:**

**Areas o Documentos**

urbanización Torcoroma en el sector de 20 de julio de la  
la actual nomenclatura urbana con Cédula Catastral  
No.000200000268000, con todas sus anexidades y dependencias  
e instalaciones a los servicios públicos inscrita en el folio de  
matrícula inmobiliaria Número 040 - 351768 de la oficina de  
registro de instrumentos públicos de Barranquilla, inmueble  
comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos.-  
**NORTE.**- mide Trece (13.00) metros y linda con el lote No.09 de  
esta manzana.- **SUR:** mide Trece (13.00) metros y linda con el  
lote No.07 de esta Manzana.- **ESTE:** mide Seis (6.00) metros cincuenta  
centímetros (6.50) y linda con el lote No. 10 de esta  
manzana y por el **OESTE.**- mide Seis (6.00) metros cincuenta  
centímetros (6.50) y linda con la carrera 24B en medio a este  
inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria  
número 040 - 351768, con un área de 84.50 Mts<sup>2</sup>-----

**Parágrafo:-** No obstante la estipulación sobre su cabida,

2

**Areas o Documentos**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2409161571100721809**

**Nro Matrícula: 040-351768**

Página 1 TURNO: 2024-040-1-193038

Impreso el 23 de Septiembre de 2024 a las 09:24:52 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARANOA VEREDA: BARANOA

FECHA APERTURA: 30-08-2001 RADICACIÓN: 2001-26295 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2000

CODIGO CATASTRAL: 080780100000007730016000000000 COD CATASTRAL ANT: 080780002000000000268000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1600 DE FECHA 29-12-2000 EN NOTARIA UNICA DE BARANOA CASA 8 MANZANA 3 MIDE NORTE Y SUR 13.00MTS;ESTE Y OESTE 6.50MTS CON AREA DE 84.50MTS<sup>2</sup> (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CONFORME AS LA ESCRITURA 1458 DEL 27/12/18 NOTARIA UNICA DE BARANOA HAY CASA CONSTRUIDA.-

**SUPERINTENDENCIA**

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1458	EscrituraDePropiedad	27/12/2018	UNICA	Baranoa

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
040-351768	23/09/2024	0807801000000773001	Casa 6000000000

**Observación**

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

**Observación**

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Sin pavimentar	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, restaurantes sobre vía principal, buena señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte intermunicipal colectivo.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2001	<b>Edad Inmueble</b>	23 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No aporta				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

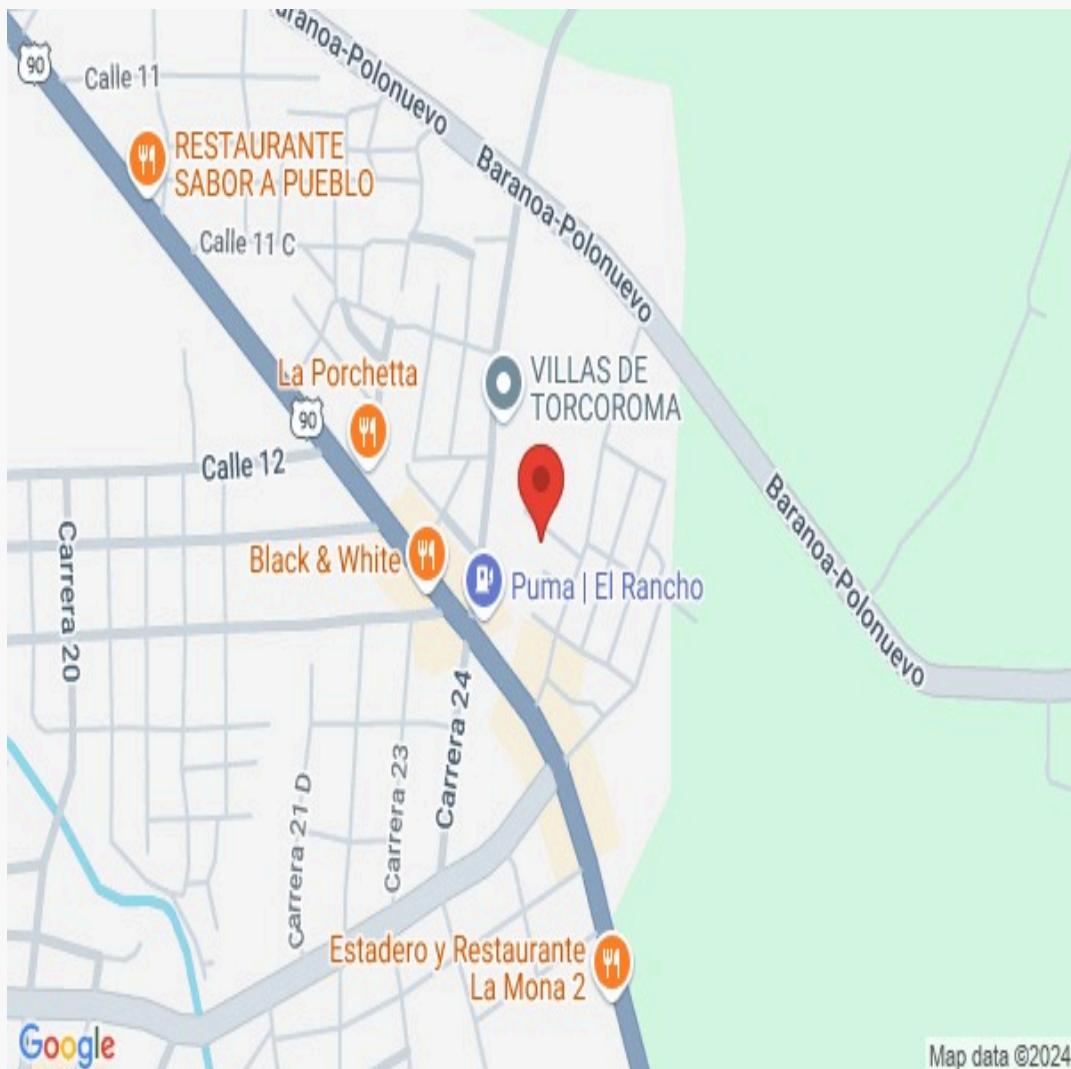
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 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	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en baldosas de cerámica. Baño enchapado 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. Puerta principal metálica y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.
-------------	--

**Dirección:** KR 24 B # 11 D - 17 | Torcoroma | Baranoa | Atlantico



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.801245635835972  
GEOGRAFICAS : 10° 48' 4.4856''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.90756104241842  
GEOGRAFICAS : 74° 54' 27.2196''

Plano

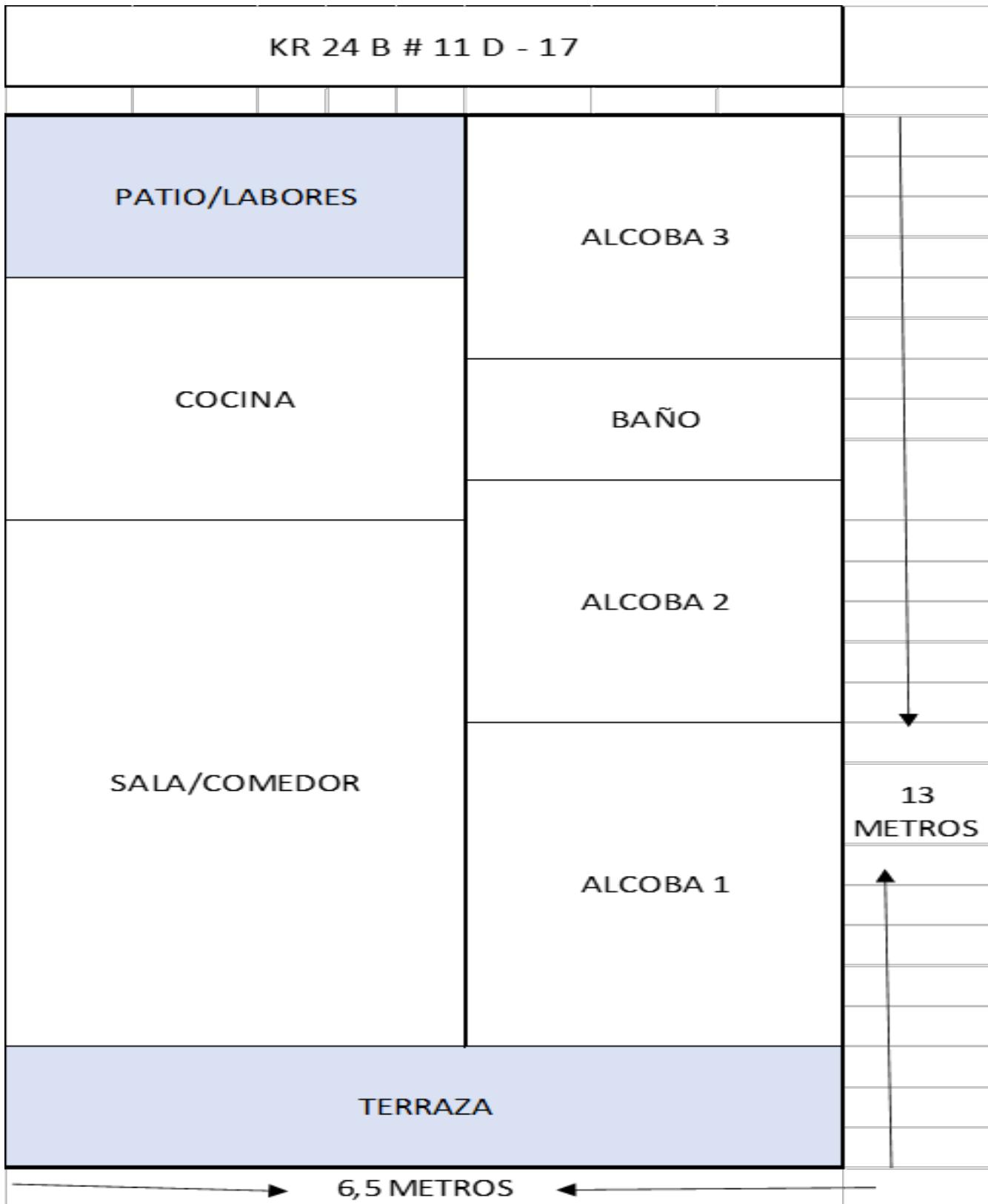


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



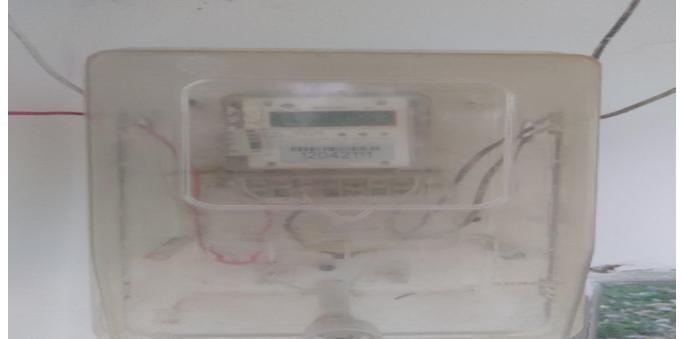
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



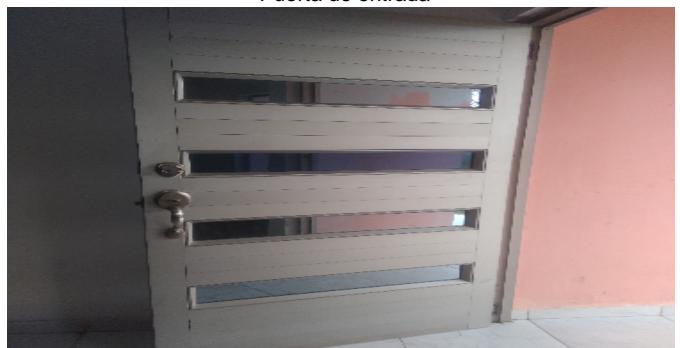
Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



**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 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-1134331898-V2**



PIN de Validación: b4631e2d



<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

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
05 Jul 2019

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com

Página 1 de 2



PIN de Validación: b4630a8d



**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 o otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que sea gratuita. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Caso que se encuentre 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**

b4630a8d

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal