



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-73203823

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LARRY HOY FRANCO
NIT / C.C CLIENTE	73203823
DIRECCIÓN	URBANIZACION LA CAROLINA EN LA CARRETERA DE LA CORDIALIDAD LOTE #14.
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	LA CAROLINA
DEPARTAMENTO	Cartagena de Indias
PROPOSITO	Bolívar
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	SAMYA MILETH RAMIREZ BARRIOS 1143348671

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/09/2022
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NOTARIA	Cuarta	FECHA	
NUM. ESCRITURA	1236 Escritura De Propiedad		08/06/2009	
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias	DEPTO	Bolívar	
CEDULA CATASTRAL	010511550015000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	060-178758

#### OBSERVACIONES GENERALES

El Inmueble se en ubica en la Ciudad de Cartagena -Departamento de Bolívar, en la Urbanización La Carolina, Lote 14. Nomenclatura Urbana # K 87 33 17 MZ E LO 14, La ubicación dentro del sector es medianera. Cuenta con un área de lote de 98 m<sup>2</sup> y un área construida de 47.75 m<sup>2</sup>, según los documentos suministrados.

#### 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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

#### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 107,685,068.00**

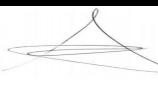
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

#### NOMBRES Y FIRMAS

  
**SAMYA MILETH RAMIREZ BARRIOS**  
 Perito Actuante  
 C.C. 1143348671  
 RAA: AVAL-1143348671

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial Tipo A
Uso Compatible Según Norma	Comercio 1 - Industrial 1
Uso Condicionado Según Norma	Comercial 2
Uso Prohibido Según Norma	Comercial 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2,3 y 4 - Institucional 3 y 4
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	98	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	14
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

#### NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Decreto 0977 de 2001
Antejardín	3 METROS
Uso principal	Residencial Tipo A
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS - PATIO MINIMO DE 9 M2
Índice de ocupación	0.6
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	47.75	AREA CONSTRUIDA	M2	48

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

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

Cond.seguridad:  
NO

Aguas servidas:  
NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	70
Vida Remanente	49
Estructura	
Material de Construcción	
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	URBANIZACION LA CAROLINA EN LA CARRETERA DE LA CORDIALIDAD LOTE #14.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

#### Comentarios de estructura

Al inmueble al momento de la visita no se evidenciarón daños que afecten la estructura.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	98	M2	\$513,766.00	46.76%	\$50,349,068.00
Area Construida	Construcción	47.78	M2	\$1,200,000.00	53.24%	\$57,336,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$107,685,068.00</b>
Valor en letras	Ciento siete millones seiscientos ochenta y cinco mil sesenta y ocho Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$107,685,068.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

El Inmueble se ubica en la Ciudad de Cartagena -Departamento de Bolívar, en la Urbanización La Carolina, Lote 14. Nomenclatura Urbana # K 87 33 17 MZ E LO 14, La ubicación dentro del sector es medianera. Cuenta con un área de lote de 98 m<sup>2</sup> y un área construida de 47.75 m<sup>2</sup>, según los documentos suministrados.

En la Anotación Número 005 del Certificado de Tradición y Libertad, Especifica LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA.

Sector mixto que combina la actividad residencial con la actividad comercial, se encuentran edificios multifamiliares, centros comerciales, edificios mixtos que combinan locales comerciales en el primer nivel y apartamentos en niveles superiores, locales comerciales individuales, casas de vivienda de una, dos y más niveles, casas comerciales, iglesias, colegios, entre otros.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Al momento de la visita se evidenciaron acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LA CAROLINA	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3008882234	153	0	\$0	\$0
2	SAN JOSE	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	3014200566	84	168	\$1,500,000	\$252,000,000
3	SAN JOSE	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3107917254	84	90	\$1,300,000	\$117,000,000
4	SAN JOSE	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		84	98	\$1,200,000	\$117,600,000
<b>Del inmueble</b>					<b>98</b>	<b>47.78</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$76,000,000	\$496,732	1.0	1.0	1.00	\$496,732
2	\$42,500,000	\$505,952	1.0	1.0	1.00	\$505,952
3	\$44,500,000	\$529,762	1.0	1.0	1.00	\$529,762
4	\$43,900,000	\$522,619	1.0	1.0	1.00	\$522,619
				PROMEDIO	\$513,766.34	
				DESV. STANDAR	\$15,115.71	
				COEF. VARIACION	2.94%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$513,766.00	AREA	98	TOTAL	\$50,349,068.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	47.78	TOTAL	\$57,336,000.00
VALOR TOTAL		\$107,685,068.00				

## Observaciones:

El inmueble cuenta con bases y adecuaciones para levantar una segunda planta.

## Enlaces:

1.- <https://casas.waa2.com.co/detail?id=c69a5f823b9072186906367c9e6c2fd9&q=lote%20cartagena%20la%20carolina&type=sale>

2.- [https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-933218058-vendo-casa-en-san-jose-delos-campanos-a-la-salida-de-cartagena--JM#position=2&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=757fc2c6-36ce-4a7a-ab76-d3447b16f7e0](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-933218058-vendo-casa-en-san-jose-delos-campanos-a-la-salida-de-cartagena--JM#position=2&search_layout=stack&type=item&tracking_id=757fc2c6-36ce-4a7a-ab76-d3447b16f7e0)

3.- [https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8970005661710290117?click\\_type=0&pos=2&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.googleacet.com%252Fdc%252Fpropiedad%252F9089116&searchType=1&page=1&seo\\_link\\_ids=1403204251&section=1&sec=1&sectionType=1&pageViewId=3d07668f-128d-4054-9e64-c86f001290&userAgent=Mozilla%2F5.0%28Windows+NT+10.0%2B;+Win64%2Bx64%29+Apple+WebKit%2F537.36%2B28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F105.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=186.82.87.165&what=casa+campanos+cartagena+search\\_terms=casa+campanos+cartagena&origine=2&ore=2&splitTestId=0](https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8970005661710290117?click_type=0&pos=2&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.googleacet.com%252Fdc%252Fpropiedad%252F9089116&searchType=1&page=1&seo_link_ids=1403204251&section=1&sec=1&sectionType=1&pageViewId=3d07668f-128d-4054-9e64-c86f001290&userAgent=Mozilla%2F5.0%28Windows+NT+10.0%2B;+Win64%2Bx64%29+Apple+WebKit%2F537.36%2B28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F105.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=186.82.87.165&what=casa+campanos+cartagena+search_terms=casa+campanos+cartagena&origine=2&ore=2&splitTestId=0)

4.- [https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/3030005661105377904?click\\_type=0&pos=2&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.googleacet.com%252Fdc%252Fpropiedad%252F7387734&searchType=1&page=1&seo\\_link\\_ids=1403204251&section=1&sec=1&sectionType=1&pageViewId=311828b2-afdf-4c7b-a16e-214da925a451&pvrid=3d07668f-128d-4054-9e64-c86f001290&userAgent=Mozilla%2F5.0%28Windows+NT+10.0%2B;+Win64%2Bx64%29+Apple+WebKit%2F537.36%2B28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F105.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=186.82.87.165&what=casa+campanos+cartagena+search\\_terms=casa+campanos+cartagena&origine=2&ore=2&splitTestId=0](https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/3030005661105377904?click_type=0&pos=2&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.googleacet.com%252Fdc%252Fpropiedad%252F7387734&searchType=1&page=1&seo_link_ids=1403204251&section=1&sec=1&sectionType=1&pageViewId=311828b2-afdf-4c7b-a16e-214da925a451&pvrid=3d07668f-128d-4054-9e64-c86f001290&userAgent=Mozilla%2F5.0%28Windows+NT+10.0%2B;+Win64%2Bx64%29+Apple+WebKit%2F537.36%2B28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F105.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=186.82.87.165&what=casa+campanos+cartagena+search_terms=casa+campanos+cartagena&origine=2&ore=2&splitTestId=0)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

URBANIZACION LA CAROLINA EN LA CARRETERA DE LA  
CORDIALIDAD LOTE #14. | LA CAROLINA | Cartagena de Indias  
| Bolívar

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 10.394896922145799

**Longitud:** -75.46236843303444

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 23' 41.6292``

**Longitud:** 75° 27' 44.5242``

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmuble



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Cocina



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



# 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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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 valuador 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 sufren 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-73203823



PIN de Validación: af7c0a6d



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



ANALOGICO S.A.S.  
Calle 99 Bta. 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Clientes A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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) SAMYA MILETH RAMIREZ BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143348671, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1143348671.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SAMYA MILETH RAMIREZ BARRIOS 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  
**18 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**18 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: af7c0a6d



## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0557, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0508, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0056, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0148, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR  
Dirección: CRA 60 E # 14 - 91  
Teléfono: 3218618965  
Correo Electrónico: SAMIRABA@HOTMAIL.ES



PIN de Validación: af7c0a6d



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SAMYA MILETH RAMIREZ BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143348671.

El(la) señor(a) SAMYA MILETH RAMIREZ BARRIOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

af7c0a6d

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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal