



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1060267370

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ANDRES CARMONA LÓPEZ	FECHA VISITA	22/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	1060267370	FECHA INFORME	28/11/2023
DIRECCIÓN	CALLE 65B NO 12-36 CLT: SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE NO.07 MANZANA 06	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	UB. CIUDAD TRANSMETRO	REMODELADO	
CIUDAD	Soledad	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Atlántico	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDISON ENRIQUE SIERRA CALLE			
NUM. ESCRITURA	2.325 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA	FECHA 29/11/2011
CIUDAD ESCRITURA	Soledad		DEPTO	Atlantico
CEDULA CATASTRAL	0105001317001700000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
041-135711	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Ub. Ciudad transmetro, entre la carrera 12 y 13 CALLE 65B NO 12-36 CLT: SIN DIRECCIÓN LOTE NO.07 MANZANA 06  
**Al inmueble se llega así:** En sentido norte sur: desde el estadio metropolitano, se toma toda la avenida Murillo y llegando a la altura del centro comercial, nuestro atlántico se cruza a la derecha en toda la carrera 13, luego a la izquierda en calle 65b se cuentan (5) casas ( incluyendo el inmueble) del lado izquierdo hasta llegar a la propiedad. La propiedad fue construida en 2013 como objetivo de una vida unifamiliar, en 2020 se realizó la modificación para convertirla en una vida Bifamiliar, dividiendo así la propiedad en dos (2) apartamentos, ambos con las mismas características. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## 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.

## DEPENDENCIAS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	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 197,438,186

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 197,438,186

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para CajaHonor Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con dos unidades habitacionales, entradas independientes, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19.

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



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO  
Perito Actuante  
C.C: 1065643593  
RAA:



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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Uso de suelos permitidos en zona residencial 1
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	Recreativo grupo 2

Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

Área Lote	58.50	Frente	6.50
Forma	Rectangular	Fondo	9
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	58.50

#### NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 004 DE 19 DE ENERO DE 2002 ADOPCIÓN POT SOLEDAD ATLÁNTICO
Antejardín	
Uso principal	Uso de suelos permitidos en zona residencial 1
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	2

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58.50
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	59
AREA CONSTRUIDA	M2	88
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$30.749.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58.50
AREA PISO 1	M2	49.76
AREA PISO 2	M2	50.51

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58.50
AREA PISO 1	M2	49.76
AREA PISO 2	M2	50.51

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Fuerte

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

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Muy Bueno 100-200
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Regular 300-400
Áreas verdes	Bueno mas de 500
Zonas recreativas	Bueno 300-400

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

**Amoblamiento Urbano**  
**Paradero:** Zonas verdes:  
 NO Si Arborización:  
 SI SI

Cond.seguridad:  
 NO Aguas servidas:  
 NO

#### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	90
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 65B NO 12-36 CLT: SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE NO.07 MANZANA 06

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 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 que no sea objeto de la valuación, 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: Cl 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		58.50	M2	\$452,772.00	13.42%	\$26,487,162.00
Area Construida	PISO 1	49.76	M2	\$1,704,907.00	42.97%	\$84,836,172.32
Area Construida	PISO 2	50.51	M2	\$1,704,907.00	43.62%	\$86,114,852.57
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$197,438,186</b>

Valor en letras Ciento noventa y siete millones cuatrocientos treinta y ocho mil ciento ochenta y seis Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$197,438,186</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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.

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.

**Garaje:** La propiedad no cuenta con ningún tipo de garaje.

**Entorno:** La Ub. Ciudad Transmetro se encuentra ubicada en el barrio los Loteros del municipio de Soledad Atlántico. Podría decirse que es una zona mixta entre lo residencial y comercial, ya que está rodeada por diversos negocios establecidos entre la carrera 13, calle 65 y carrera 12, sin contar con el centro comercial Nuestro Atlántico, siendo este uno de los que mayor flujo tiene en Soledad. Se aprecia además escuelas cercanas, la estación principal de transmetro (transporte público articulado de Barranquilla), vías principales y el aeropuerto internacional Ernesto Cortissoz a pocos minutos.

**Estructura:** La propiedad fue construida en 2013 como objetivo de una vida unifamiliar, en 2020 se realizó la modificación para convertirla en una vida Bifamiliar, dividiendo así la propiedad en dos (2) apartamentos, ambos con las mismas características: 1 Sala, 2 Cuartos, 1 Cocina, 1 baño, 1 patio interno. La propiedad no presenta fisuras o agrietamiento alguno. Se mantiene conservada y en buen estado. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

### 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.

**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.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE EN NUEVO HORIZONTE KRA 13C 69-61	\$28,000,000	0.95	\$26,600,000	3046552378	60		\$	\$0
2	LOTE ALMENDRO CAMPESTRE	\$35,000,000	0.95	\$33,250,000	3160232662	72		\$	\$0
3	LOTE DETRÁS CC CARNAVAL	\$21,000,000	0.95	\$19,950,000	3502772150	48		\$	\$0
4	KRA 14A 53-78	\$32,000,000	0.95	\$30,400,000	3116593511	62		\$	\$0
<b>Del inmueble</b>						<b>58.50</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,600,000	\$443,333	1.0	1	1.00	\$443,333
2	\$33,250,000	\$461,806	1.0	1	1.00	\$461,806
3	\$19,950,000	\$415,625	1.0	1	1.00	\$415,625
4	\$30,400,000	\$490,323	1.0	1	1.00	\$490,323
				PROMEDIO	\$452,771.62	
				DESV. STANDAR	\$31,414.64	
				COEF. VARIACION	6.94%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$452,772.00	AREA	58.50	TOTAL	\$26,487,162.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$26,487,162.00				

**Observaciones:**

Se tomaron datos de lotes similares en la zona, todos estos cuentan con buena ubicación, cerca a centro comercial, colegios, centros de salud, al igual que vías principales.

**Enlaces:**

2.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/1507064686698061/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Ac6382a34-ac6d-472c-9c7d-cebf4978d7a3](https://www.facebook.com/marketplace/item/1507064686698061/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac6382a34-ac6d-472c-9c7d-cebf4978d7a3)

3.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/833231614943196/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Ade0e84d0-b69e-4314-918c-e66997dc41cd](https://www.facebook.com/marketplace/item/833231614943196/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ade0e84d0-b69e-4314-918c-e66997dc41cd)

# REPOSICION

VIVIENDA EN UB. CIUDAD TRANSMETRO CL 65B 12 36

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	100.27
Área construida vendible	100.27
Valor M2 construido	\$2,202,722
Valor reposición M2	\$220,866,935
Valor reposición presupuesto M2	\$2,202,722
Fuente	Revista ConstruData 207
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,202,722
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,704,907
Valor adoptado depreciado	\$1,704,907
<b>Valor total</b>	<b>\$170,951,025</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 65B NO 12-36 CLT: SIN DIRECCION SIN DIRECCION  
LOTE NO.07 MANZANA 06 | UB. CIUDAD TRANSMETRO |  
Soledad | Atlántico

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 10.904324419729694

**Longitud:** -74.80276712413193

### COORDENADAS (DMS)

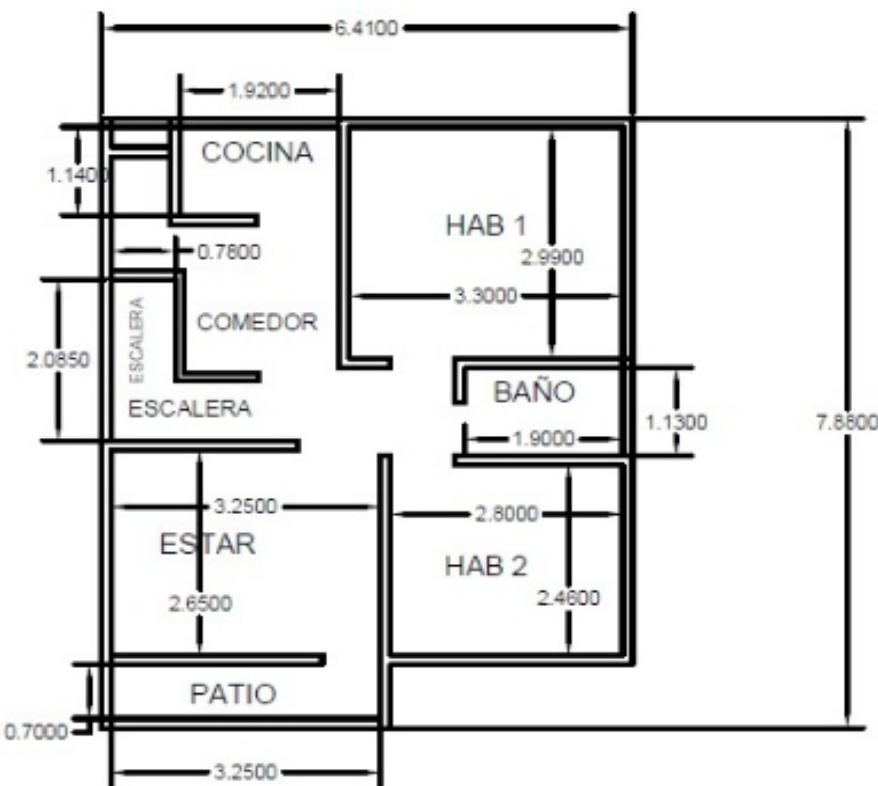
**Latitud:** 10° 54' 15.5664''

**Longitud:** 74° 48' 9.9612''



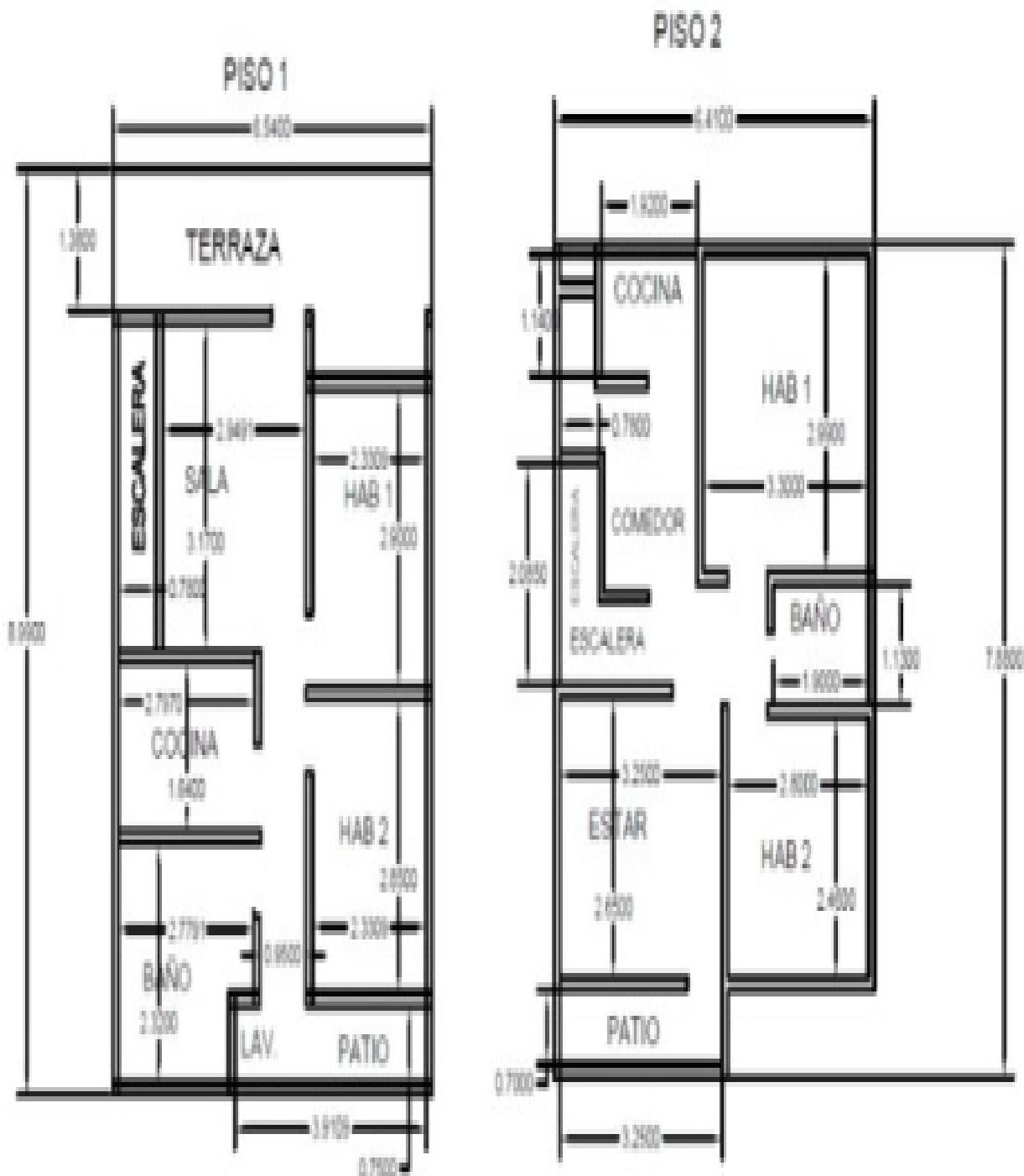
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PISO 2



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS PISO 1

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS PISO 1

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



## FOTOS PISO 2

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Sala Comedor



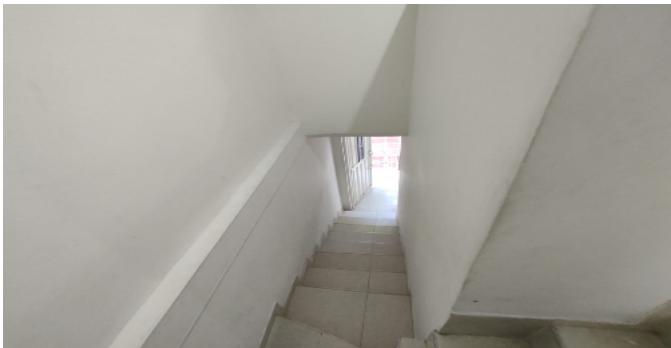
Sala



Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



## FOTOS PISO 2

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



## 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 --- **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.

## 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

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 valuador 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 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, 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 él 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-1060267370**



PIN de Validación: abaf0ac1



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
<http://www.ana.org.co>  
Calle 99 No 7A - 31 Of 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea gratuita: 01800 000 0000 A.M.  
En Bogotá: 555 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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  
11 Ago 2023

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: abaf0ac1



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 No 7A - 31 Ds 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea gratuita: 1800 000 0000 - 0000 0000  
Fax: Bogotá: 555 07 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1060267370 M.I.: 041-135711*

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) **RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643503.

El(la) señor(a) **RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO** 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

abaf0ac1



PIN de Validación: abaf0ac1



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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-1060267370 M.I.: 041-135711*