


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100682062
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SAIH SAMIR PATERNINA OTERO
NIT / C.C CLIENTE	1100682062
DIRECCIÓN	PROYECTO FLAMENGO CARRETERA LA CORDIALIDAD TORRE 1 APTO 408
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	VILLA ESTRELLA
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	
IDENTIFICACIÓN	

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/09/2022
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLAMENGO -FIDUBOGOTA				
NUM. ESCRITURA	1631 EscrituraDe Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA	11/04/2022
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar	
CEDULA CATASTRAL	01-08-0956-0341-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO	PROYECTO FLAMENGO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2143%				

M. INMOB.	N°
	060-358351

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de cartagena - bolivar, ubicado en el barrio villa estrella , estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente:sala-comedor, balcon , cocina ,zona de labores, 1 baño social , 2 alcobas , la principal con baño interno. Cuenta con medidor de luz y agua instalado , no cuenta con medidor de gas instalado

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 149,949,999.89
VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

NOMBRES Y FIRMAS

Observación de Favorabilidad

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD
INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	766
Garajes	No tiene No. 0
Tipo de Garaje	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	64.70	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	54.36	AVALUO	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.27	CATASTRAL 2022		
AREA LIBRE COMUN	M2	0			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.36	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.36
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.27	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.27

OBSERVACIONES DE ÁREAS

PROYECTO FLAMENGO CARRETERA LA CORDIALIDAD TORRE 1 APTO 408 | VILLA ESTRELLA | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1631

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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	NO

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	Nueva
Tipo	Muros de carga
Avance(En construcción)	0
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	13
N° de Sótanos	
Vida Útil	0
Vida Remanente	0
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	PROYECTO FLAMENGO CARRETERA LA CORDIALIDAD TORRE 1 APTO 408

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	PRIVADA	59.63	M2	\$2,514,673.82	100.00%	\$149,949,999.89
TOTALES					100%	\$149,949,999.89

Valor en letras

Ciento cuarenta y nueve millones novecientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$149,949,999.89

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

6

Perspectivas de valoración:

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

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de cartagena - bolivar, ubicado en el barrio villa estrella , estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente:sala-comedor, balcon , cocina ,zona de labores, 1 baño social , 2 alcobas , la principal con baño interno. Cuenta con medidor de luz y agua instalado , no cuenta con medidor de gas instalado

El inmueble pertenece a FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLAMENGO -FIDUBOGOTA .Anotación No 03 fecha:17/06/2022 del certificado de tradición

El inmueble cuenta con garaje uso comunal

Se caracteriza por viviendas multifamiliar , estrato 3, barrio villa estrella

Escritura: 1631, Fecha escritura: 11/04/2022, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: cartagena, Total unidades: 766, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 x torre

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se encuentra en buen estado de conservación

La visita técnica de campo fue realizada por el Evaluador Richard Becerra Gil, identificado con cédula No 1045708166, RAA AVAL No 1045708166

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 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. 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	FLAMENGO - CALLE 32 B NO. 80 - 589 B1 Cartagena de Indias, Provincia de Cartagena, Bolívar	1	\$149,950,000	1	\$149,950,000	0	\$0		\$0	\$2,514,673.82	302 4204764
2	FLAMENGO - CALLE 32 B NO. 80 - 589 B1 Cartagena de Indias, Provincia de Cartagena, Bolívar	2	\$149,950,000	1	\$149,950,000	0	\$0		\$0	\$2,514,673.82	302 4204764
3	FLAMENGO - CALLE 32 B NO. 80 - 589 B1 Cartagena de Indias, Provincia de Cartagena, Bolívar	3	\$149,950,000	1	\$149,950,000	0	\$0		\$0	\$2,514,673.82	302 4204764
Del inmueble		6		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	64.70	59.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,514,673.82
2	0	64.70	59.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,514,673.82
3	0	64.70	59.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,514,673.82
	0 años									
									PROMEDIO	\$2,514,673.82
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,514,673.82	TOTAL	\$149,949,999.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,514,673.82	TOTAL	\$149,949,999.89
VALOR TOTAL	\$149,949,999.89			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
PROYECTO FLAMENGO CARRETERA LA CORDIALIDAD
TORRE 1 APTO 408 | VILLA ESTRELLA | Cartagena de Indias |
Bolívar

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.403961

Longitud: -75.467812

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 24' 14.2596''

Longitud: 75° 28' 4.1226''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



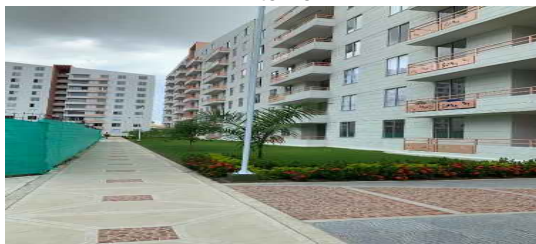
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



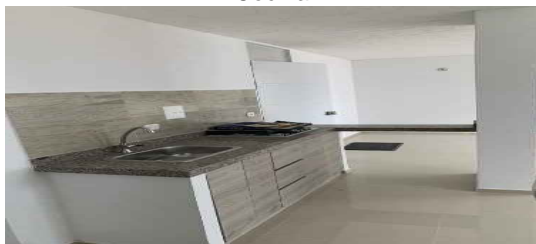
Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación Principal



Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



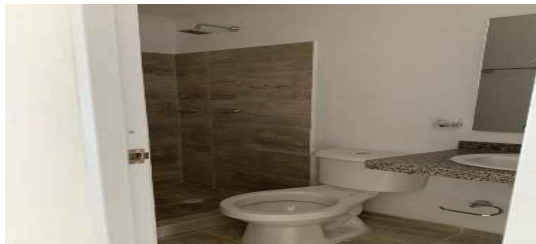
Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Ascensor-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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. ----- 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 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. 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 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 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 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 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-1100682062