



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRCAJA-1064307210

Fecha del avalúo		Fecha de visita	31/05/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	BR EL POZON LT 10 MZ 257 II ETAPA		
Barrio	EL POZON		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	BERLINDA TOUS MORELO		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: TOUS PEREZ ARNOVIS

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 **BERLINDA TOUS MORELO** ubicado en la BR EL POZON LT 10 MZ 257 II ETAPA EL POZON , de la ciudad de Cartagena de Indias.

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 \$130,598,289.25 pesos m/cte (Ciento treinta millones quinientos noventa y ocho mil doscientos ochenta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	168.02	M2	\$560,000.00	72.05%	\$94,091,200.00
Area Construida		73.83	M2	\$494,475.00	27.95%	\$36,507,089.25
TOTALES					100%	\$130,598,289.25

Valor en letras
Ciento treinta millones quinientos noventa y ocho mil doscientos ochenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
RAA Nro: AVAL-72206919
C.C: 72206919

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	777,278	0	Valor del avalúo en UVR	430,119.88
Proporcional	94,618,461	35,979,829	Valor asegurable	35,979,829
% valor proporcional	72.45	27.55	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión. NOTA 2: está en riesgo de inundación ALTA. Nota 3: debe aclarar áreas y linderos, ya que en documentos registra más área de terreno que la encontrada en visita.			
Observación	El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena - Bolivar, ubicado en el barrio el pozon, estrato 1 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, cocina, tres alcobas, un baño social, patio. Cuenta con medidor de luz, gas y agua. El inmueble no cuenta con nomenclatura. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura. El inmueble no cuenta con garaje. Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 1, barrio el pozon . La estructura se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.			

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Se encuentra en regular estado de conservación.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1064307210	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	TOUS PEREZ ARNOVIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1064307210	Teléfono	3232853697
Email	arnovis.perez86@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	BERLINDA TOUS MORELO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	50921169	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	BR EL POZON LT 10 MZ 257 II ETAPA				
Conjunto					
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	EL POZON	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena - Bolivar, ubicado en el barrio el pozon, estrato 1 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, cocina, tres alcobas, un baño social, patio. Cuenta con medidor de luz, gas y agua. El inmueble no cuenta con nomenclatura. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	
AREA DE TERRENO		M2	168.02	AREA DE TERRENO	
AREA CONSTRUIDA		M2	73.83	AREA CONSTRUIDA	
				AVALUO CATASTRAL 2023	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	
AREA DE TERRENO		M2	168.02	AREA DE TERRENO	
AREA PISO 1		M2	73.83	AREA PISO 1	
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación		0	0		
Indice construcción		0.60	100.812		
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	6.9		
Fondo	24.35	Relación frente fondo	0.28		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena, Decreto 977 del 2001 , el predio objeto de avalúo se ubica dentro de una zona urbana donde se reglamenta el uso RESIDENCIAL TIPO A
Area Del Lote	168.02
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL TIPO A
Uso Compatible Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Norma	COMERCIAL , INSTITUCIONAL
Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL
Indice DeOcupacion	por aislamientos
Indice DeConstruccion	0.60
Antejardin	3 MTS
AislamientoPosterior	3 MTS MINIMO PATIO DE 3X3
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	2 PISOS
Densidad	0
Amenaza Riesgo Inundacion	RIESGO ALTA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3018	EscrituraDePropiedad	10/07/2014	2	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-140193	05/05/2023	01-14-0300-0014-001	CASA

Observación La visita técnica de campo fue realizada por el evaluador Mauricio González Vásquez, identificado con cédula No 73.581.537, RAA AVAL No 73.581.537.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	Regular
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 1, barrio el pozon .				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1997	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	La estructura se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

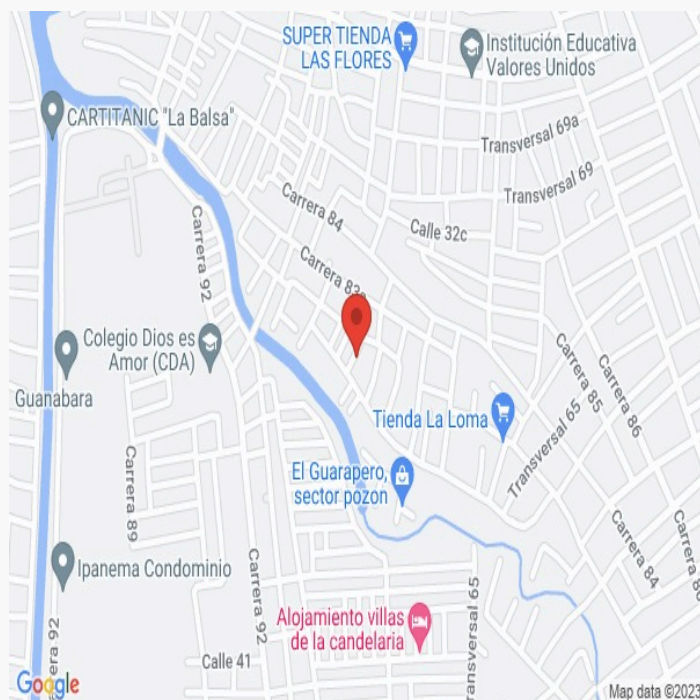
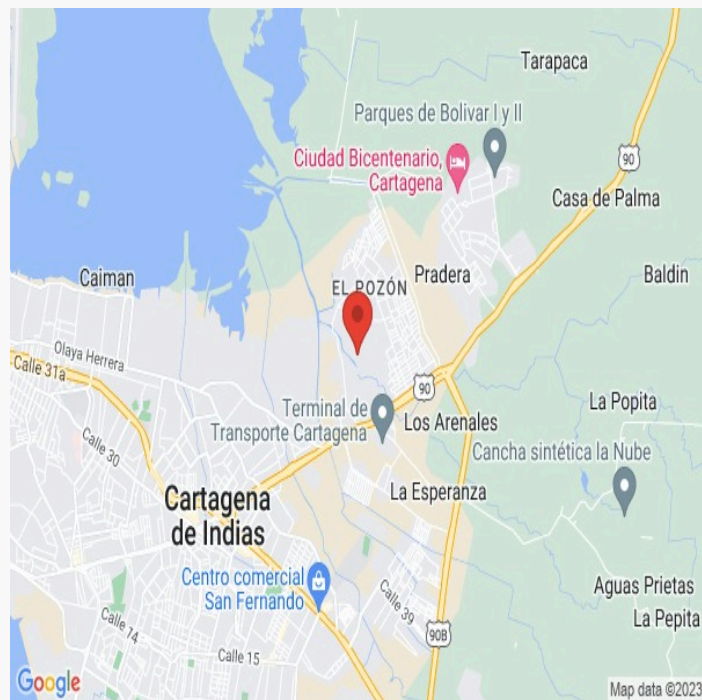
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se encuentra en regular estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: BR EL POZON LT 10 MZ 257 II ETAPA | EL POZON | Cartagena de Indias | Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.408747

GEOGRAFICAS : 10° 24' 31.4886''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.462588

GEOGRAFICAS : 75° 27' 45.3162''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	TRV 54 #89-85 MZ 47 LO 7 EL POZÓN	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	3205756490	422	0	\$0	\$0
2	TRV 54 #84-25 MZ 39 LO 22 EL POZÓN	\$450,000,000	0.90	\$405,000,000	+1 (205) 270-4943	550	0	\$	\$0
3	TRV 54 #86-43 MZ 40 L EL POZÓN	\$700,000,000	0.90	\$630,000,000	310 3950927	617	130	\$1,356,369	\$176,327,970
4	Carrera 85A, 32-87	\$185,000,000	0.94	\$173,900,000	3177394683	70	140	\$1,000,000	\$140,000,000
Del inmueble						168.02			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$315,000,000	\$746,445	1.0	0.80	0.80	\$597,156
2	\$405,000,000	\$736,364	1.0	0.80	0.80	\$589,091
3	\$453,672,030	\$735,287	1.0	0.80	0.80	\$588,230
4	\$33,900,000	\$484,286	1.10	1.0	1.10	\$532,714
					PROMEDIO	\$576,797.78
					DESV. STANDAR	\$29,662.74
					COEF. VARIACION	5.14%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$560,000.00	AREA	168.02	TOTAL	\$94,091,200.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$73.83	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$94,091,200.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11061_2archivopdflinks.html

1.-

2.-http://www.doomos.com.co/de/6116050_venta-de-lote-cartagena-av-

3.-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a95-2f33ebe9a333-88d7-93380acc>

4.-<https://fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-princesa/cartagena/6660298>

https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3e88-36b3dcb348eb-8732-7b79c814-5509?page=1&pos=7&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7f3dcdcd-901e-4377-86e1-d9a51587fe2d&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D	pozon.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	-a40?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7f3dcdcd-901e-4377-86e1-d9a51587fe2d&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D
---	---	--

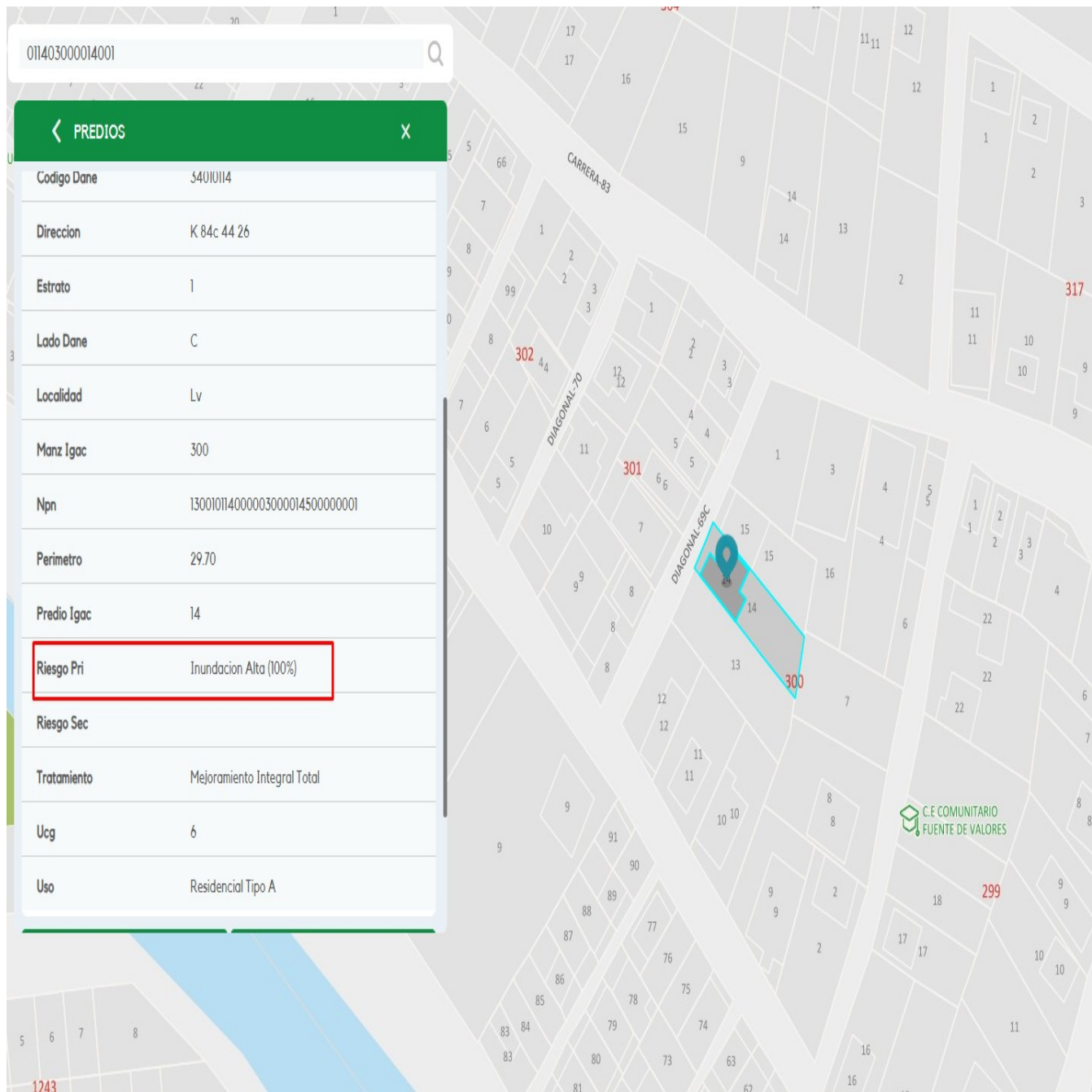
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	73.83
Area construida vendible	73.83
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$73,830,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$750,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$494,475
Valor adoptado depreciado	\$494,475
Valor total	\$36,507,089

.OTROS ANEXOS.

inundacion alta



FOTOS 2

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS 2

Cocina



Patio Interior



Patio Interior



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.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 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 valorar 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-1064307210



PIN de Validación: b0740aa5



<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) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72206919, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72206919.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA 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
01 Jun 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
31 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0740aa5



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
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

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
31 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

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
31 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0740aa5



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

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
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b0740aa5



Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo 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: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CALLE 90 NO 42C - 11 APTO 401 RIVALDOS

Teléfono: 3206586803

Correo Electrónico: jairoescorciapalencia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Abogado - Corporación Universitaria Rafael Nuñez.

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) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72206919.

El(la) señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: b0740aa5



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



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

b0740aa5

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230505423076276852

Nro Matrícula: 060-140193

Pagina 1 TURNO: 2023-060-1-70437

Impreso el 5 de Mayo de 2023 a las 09:29:58 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: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 09-12-1994 RADICACIÓN: 15097 CON: ESCRITURA DE: 27-07-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA # 2968 DE 27-07-94 DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGENA, AREA DE:190 M2.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 190 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS "CORVIVIENDA", ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A LOS SEVORES RAMON RODRIGUEZ CANTILLO, ANDRES RODRIGUEZ CANTILLO E INVERSIONES RODRIGUEZ CANTILLO Y CIA LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 6162 DE FECHA 25-10-93 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 08-11-93, FOLIO # 060-0130006. RAMON RODRIGUEZ CANTILLO, ANDRES RODRIGUEZ CANTILLO E INVERSIONES RODRIGUEZ CANTILLO Y CIA LTDA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE RAMON RODRIGUEZ GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1284 DE FECHA 16-07-93 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-09-93, FOLIO # 060-0040902.----RAMON RODRIGUEZ GOMEZ, ADQUIRIO POR HABERSE DECRETADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO SEGUN SENTENCIA DE FECHA 30-06-71 PROFERIDA POR EL JUZGADO 2.CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 31-07-71, FOLIO # 060-0040902.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) BR EL POZON LT 10 MZ 257 II ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 130006

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-08-1994 Radicación: 15097

Doc: ESCRITURA 2968 DEL 27-07-1994 NOTARIA 2 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS "CORVIVIENDA"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-03-1998 Radicación: 1998-5998



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230505423076276852

Nro Matrícula: 060-140193

Pagina 2 TURNO: 2023-060-1-70437

Impreso el 5 de Mayo de 2023 a las 09:29:58 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

Doc: ESCRITURA 1687 DEL 18-10-1997 NOTARIA 5A, DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$38,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA "CORVIVIENDA"

A: ANGULO BATISTA GUSTAVO

CC# 3977395 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-03-1998 Radicación: 1998-5998

Doc: ESCRITURA 1687 DEL 18-10-1997 NOTARIA 5A, DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ANGULO BATISTA GUSTAVO

CC# 3977395 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-12-2007 Radicación: 2007-060-6-27171

Doc: ESCRITURA 0872 DEL 16-11-2007 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ANGULO BATISTA GUSTAVO

CC# 3977395

DE: BELTRAN PALOMINO ARMINDA MARIA

CC# 1044915121

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-12-2007 Radicación: 2007-060-6-27172

Doc: ESCRITURA 1020 DEL 19-12-2007 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ANGULO BATISTA GUSTAVO

CC# 3977395

A: BELTRAN PALOMINO ARMINDA MARIA

CC# 1044915121 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-01-2008 Radicación: 2008-060-6-209

Doc: ESCRITURA 1027 DEL 20-12-2007 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: BELTRAN PALOMINO ARMINDA MARIA

CC# 1044915121 X

A: BERRIO CASTRO JAFETH

CC# 9037441

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-01-2010 Radicación: 2010-060-6-1194



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

Certificado generado con el Pin No: 230505423076276852

Nro Matrícula: 060-140193

Pagina 3 TURNO: 2023-060-1-70437

Impreso el 5 de Mayo de 2023 a las 09:29:58 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

Doc: OFICIO 4859 DEL 11-12-2009 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BERRIO CASTRO JAFETH

CC# 9037441

A: BELTRAN PALOMINO ARMINDA MARIA

CC# 1044915121

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-07-2014 Radicación: 2014-060-6-15352

Doc: OFICIO 1295 DEL 03-07-2014 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO 4859 DEL 11/12/2009

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

DE: BERRIO CASTRO JAFETH

CC# 9037441

A: BELTRAN PALOMINO ARMINDA MARIA

CC# 1044915121 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-07-2014 Radicación: 2014-060-6-15353

Doc: ESCRITURA 3018 DEL 10-07-2014 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 1027 DEL 20/12/2007 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA

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

DE: BERRIO CASTRO JAFETH

CC# 9037441

A: BELTRAN PALOMINO ARMINDA MARIA

CC# 1044915121 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-07-2014 Radicación: 2014-060-6-15353

Doc: ESCRITURA 3018 DEL 10-07-2014 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BELTRAN PALOMINO ARMINDA MARIA

CC# 1044915121

A: TOUS MORELO BERLINDA

CC# 50921169 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230505423076276852

Nro Matrícula: 060-140193

Pagina 4 TURNO: 2023-060-1-70437

Impreso el 5 de Mayo de 2023 a las 09:29:58 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-060-1-70437

FECHA: 05-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública