



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052732171

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---|
| CLIENTE | ELLES FERIA STEWARD |
| NIT / C.C CLIENTE | 1052732171 |
| DIRECCIÓN | AV PEDRO DE HEREDIA L 19 URB CONTADORA 3 |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | LA CASTELLANA |
| CIUDAD | Cartagena de Indias |
| DEPARTAMENTO | Bolívar |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ |
| IDENTIFICACIÓN | 1143371072 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|--|
| FECHA VISITA | 08/02/2024 |
| FECHA INFORME | 12/02/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 32 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|----------------|------------------------------|-------------|---|---------|------------|
| PROPIETARIO | BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN | | | | |
| NUM. | 1221 Escritura De | NOTARIA | 4 | FECHA | 12/07/1993 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Cartagena de Indias | DEPTO | | Bolívar | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 01-04-0720-0101-000 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE | No se aporta | | | | |
| CONSTRUCCIÓN | | | | | |
| NOMBRE DEL CO | URB CONTADORA 3 | | | | |
| NJUNTO/EDIFICI | | | | | |
| O | | | | | |
| VALOR ADMINIS | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |
| RACIÓN | | | | | |

| | |
|------------|----------|
| M. INMOB. | N° |
| 060-120080 | CASA #19 |

OBSERVACIONES GENERALES

Primer piso: TERRAZA, SALA- COMEDOR, COCINA , BAÑO SOCIAL, ESTUDIO, BODEGA, PATIO Segundo piso: 04 HABITACIONES, 01 BALCON, 01 BAÑO SOCIAL, 01 BAÑO PRIVADO
El inmueble tiene pisos en cerámica y porcelanato, muros estucados y pintados, cocinas, granito y enchape en pared. 4. El inmueble posee servicios públicos básicos, agua, luz y gas.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 1 | Alcobas | 4 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 0 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 1 | Bsocial | 2 | Balcón | 1 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

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 | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaCom | No | JardinInfant | No |
| | | unal | | il | |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyec | No |
| | | | | tora | |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 237,567,288

VALOR ASEGURABLE \$ COP 237,567,288

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícale con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 2: debe aportar la escritura 1174 del 02/09/1992 donde declara construcción, para poder liquidar las áreas construidas LEGALES.

NOMBRES Y FIRMAS


ANGIE ESTEFANY BARRERA
FERNANDEZ
Perito Actuante
C.C: 1143371072
RAA:


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|--|
| Uso Principal Según Norma | RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR) |
| Uso Compatible Según Norma | COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1 |
| Uso Condicionado Según Norma | INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1 (SOLO EMBARCADEROS) |
| Uso Prohibido Según Norma | COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO - PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4 |

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | INUNDACION MODERADA |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO TIENE RIESGO MOVIENTO EN MASA |
| Suelos De Proteccion | NO ES SUELO DE PROTECCION |
| Patrimonio | NO SE ENCUENTRA EN PATRIMONIO |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|------|
| Área Lote | 84 | Frente | 6 |
| Forma | RECTANGULAR | Fondo | 14 |
| Topografía | PLANA | Rel. Fte./Fdo. | 2,33 |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo | Decreto 0977 de 2001 |
| Antejardín | 7 METROS |
| Uso principal | RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR) |
| Altura permitida pisos | SEGUN AREA LIBRE E INDICE DE CONSTRUCCION |
| Aislamiento posterior | 7 METROS |
| Índice de ocupación | DE ACUERDO A AISLAMIENTOS |
| Índice de construcción: | 1 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 84 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 80 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|----------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 84 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 123 |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 186.841.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 84 |
| AREA PISO 1 | M2 | 50.31 |
| AREA PISO 2 | M2 | 65.77 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 84 |
| AREA PISO 1 | M2 | 50.31 |
| AREA PISO 2 | M2 | 33.69 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 100-200 |
| Escolar | Bueno | 100-200 |
| Asistencial | Bueno | 100-200 |
| Estacionamientos | Bueno | 100-200 |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 |

| | 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 | SI |

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 | Usada |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 2 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 68 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | AV PEDRO DE HEREDIA L 19 URB CONTADORA 3 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | otro |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1992 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | TERRENO | 84 | M2 | \$782,329.00 | 27.66% | \$65,715,636.00 |
| Area Construida | piso 1 | 50.31 | M2 | \$2,045,853.00 | 43.33% | \$102,926,864.43 |
| Area Construida | piso 2 | 33.69 | M2 | \$2,045,853.00 | 29.01% | \$68,924,787.57 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$237,567,288 |

Valor en letras

Doscientos treinta y siete millones quinientos sesenta y siete mil dscientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$237,567,288**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 116.08 m² aproximados, válidos por norma: 84 m², existe una diferencia de 32.08 m² los cuales corresponden aproximadamente 60'000.000. PARA UN TOTAL DE 297'567.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

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

Garaje: El inmueble de acuerdo a la escritura 1221 de 12 de julio de 1993 cuenta con un espacio para parqueo, en visita técnica se evidencia que este se encuentra ubicado en el antejardín, el cual se encuentra descubierto.

Entorno: La infraestructura vial del sector y su estado se considera bueno al presentar flujo vehicular constante y/o un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden publico más que las normales del municipio. En visita técnica se evidencia que la calle se cuenta con cerramiento de ingreso.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación.

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 CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|----------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | URB CONTADORA II | \$450,000,000 | 0.95 | \$427,500,000 | 3004093628 | 81 | 166 | \$2,200,000 | \$365,200,000 |
| 2 | URB CONTADORA | \$450,000,000 | 0.95 | \$427,500,000 | 3157039656 | 80.54 | 164 | \$2,200,000 | \$360,800,000 |
| 3 | URB CONTADORA | \$450,000,000 | 0.95 | \$427,500,000 | 3001163462 | 81 | 174 | \$2,100,000 | \$365,400,000 |
| 4 | URB FLORIDABLANCA | \$360,000,000 | 0.95 | \$342,000,000 | 3205669283 | 81 | 140 | \$2,000,000 | \$280,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 84 | 110.38 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$62,300,000 | \$769,136 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$769,136 |
| 2 | \$66,700,000 | \$828,160 | 1 | 1.0 | 1.00 | \$828,160 |
| 3 | \$62,100,000 | \$766,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$766,667 |
| 4 | \$62,000,000 | \$765,432 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$765,432 |
| | | | | | PROMEDIO | \$782,348.62 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$30,579.66 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.91% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$782,349.00 | AREA | 84 | TOTAL | \$65,717,316.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$2,045,853.00 | AREA | 110.38 | TOTAL | \$225,821,254.14 |
| VALOR TOTAL | \$291,538,570.14 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-COMPARABLE EN SITIO

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40c5-92b448841e3f-b4fb-1dd3f39f-80e0?page=1&pos=0&t_secs=1&t_or=2&t_pvid=75a1c21d-0047-4519-ae3d-617ba0395ae4

3.-https://www.doomos.com.co/de/8358068_vendo-casa-de-tres-pisos-en-contadora.html?utm_source=Litfull-connect&utm_medium=referrer

4.-<https://www.inmobiliariacastellana2000.com/sitio/index.php/masonry-listing/casa/casa-florida-blanca-venta>

REPOSICION

REPOSICION DE INMUEBLE

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Area construida total | 110 |
| Area construida vendible | 84 |
| Valor M2 construido | \$2,821,866 |
| Valor reposición M2 | \$237,036,744 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$2,821,866 |
| Fuente | CONSTRUDATA 209 |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$2,821,866 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 32 |
| Edad en % de vida útil | 32 % |
| Fito y corvin % | 27.50 % |
| Valor reposición depreciado | \$2,045,853 |
| Valor adoptado depreciado | \$2,045,853 |
| Valor total | \$171,851,652 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

AV PEDRO DE HEREDIA L 19 URB CONTADORA 3 | LA CASTELLANA | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

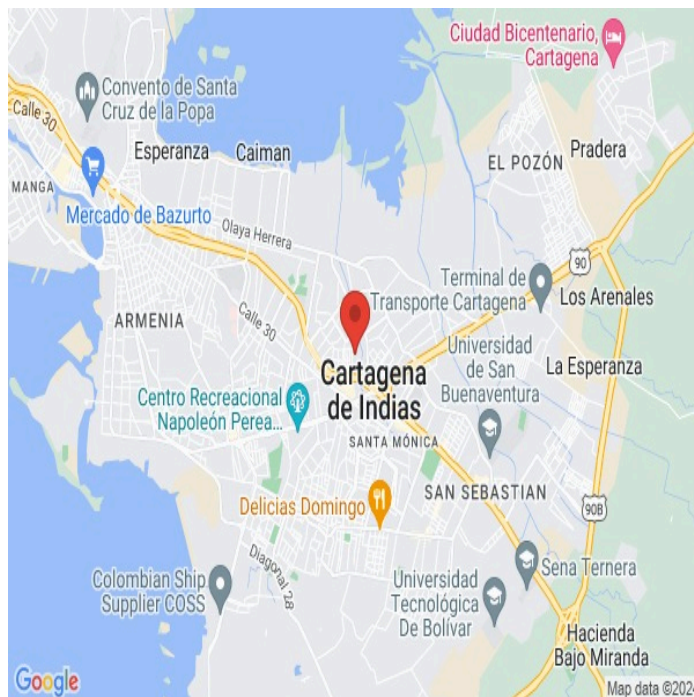
Latitud: 10.3966974

Longitud: -75.4859498

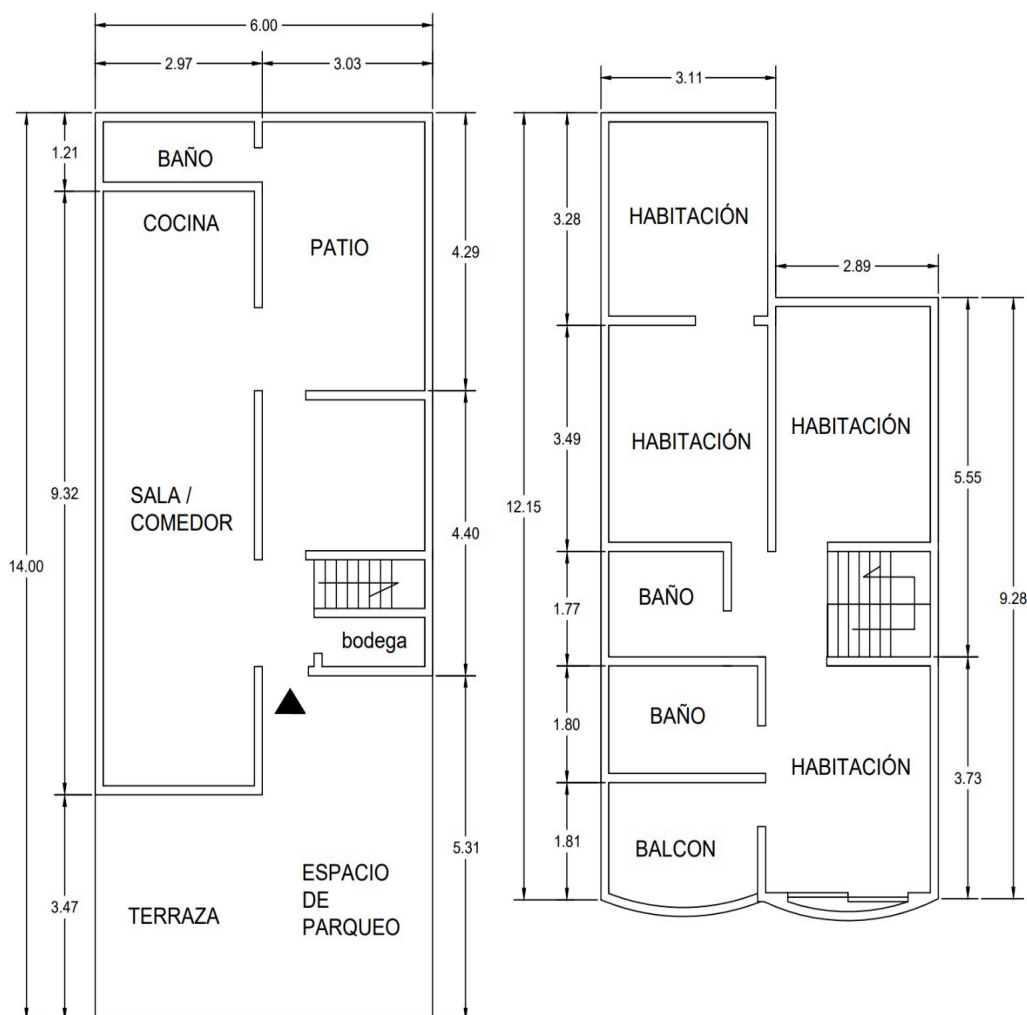
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 48.1086''

Longitud: 75° 29' 9.42''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



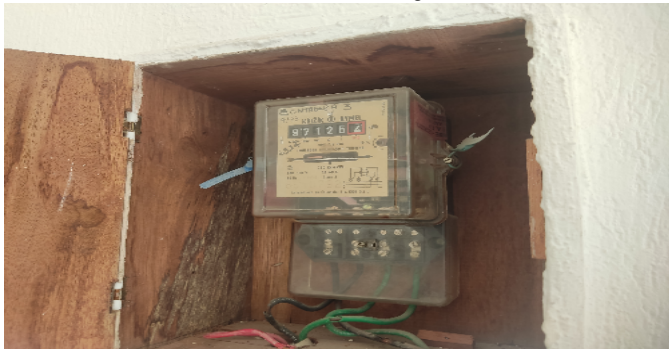
Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



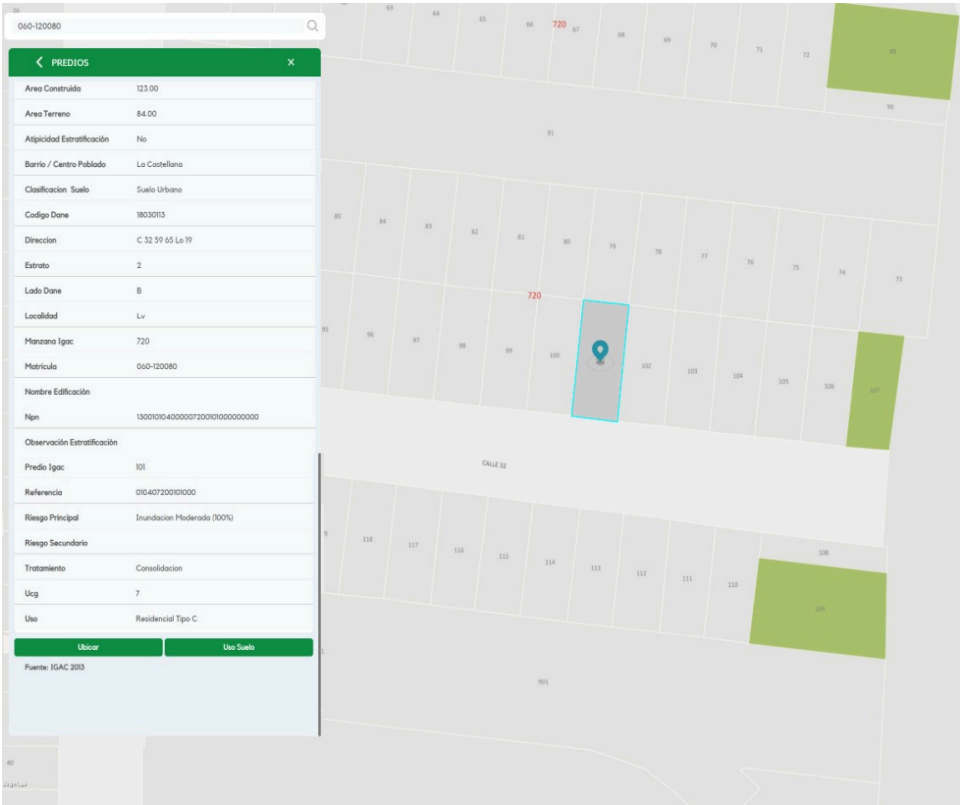
FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



CUADRO No. 1 REG

| UNIDAD BÁSICA | RESIDENCIAL TIPO C RC |
|-------------------------------------|---|
| 2 ALCOBAS | 60 m2 |
| 3 ALCOBAS | 80 m2 |
| 3 ALCOBAS | 100 m2 |
| USOS | |
| PRINCIPAL | Residencial |
| COMPATIBLE | Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar |
| COMPLEMENTARIO | Comercio 1 - Industrial 1 |
| RESTRINGIDO | Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Sólo embarcaderos) |
| PROHIBIDO | Comercio 2 |
| PROHIBIDO | Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4 |
| AREA LIBRE | |
| UNIFAMILIAR 1 piso | 1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const. |
| UNIFAMILIAR 2 pisos | 1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const. |
| BIFAMILIAR | 1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const. |
| MULTIFAMILIAR | 1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const. |
| AREA Y FRENTE MINIMOS | |
| UNIFAMILIAR 1 piso | AML - 250 M2 - F - 10 M |
| UNIFAMILIAR 2 pisos | AML - 200 M2 - F - 8 M |
| BIFAMILIAR | AML - 300 M2 - F - 10 M |
| MULTIFAMILIAR | AML - 600 M2 - F - 20 M |
| ALTURA MAXIMA | |
| Según área libre e índice de const. | |
| INDICE DE CONSTRUCCIÓN | |
| UNIFAMILIAR 1 piso | 0.6 |
| UNIFAMILIAR 2 pisos | 1 |
| BIFAMILIAR | 1.2 |
| MULTIFAMILIAR | 2.4 |
| ASLAMENTOS | |
| ANTEJARDIN | Unifam. 7 m sobre vías secund. 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund. 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m |
| POSTERIOR | Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m |
| PATIO INTERIOR MINIMO | 3 m x 3 m |
| VOLADIZO | Bifamiliar 2.50 m máximo Multitam. 1.2 m anteo. Y 0.80 m post. |
| LATERALES | |
| ESTACIONAMIENTOS | Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multitam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons. |
| NIVEL DE PISO | |
| | Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía. |

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 --- **Etapas:** 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 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 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 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1052732171



PIN de Validación: b6c20aa7



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143371072, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-1143371072**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ** 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
19 Mayo 2022

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
19 Mayo 2022

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
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b6c20aa7



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
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

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
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

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
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6c20aa7



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

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
19 Mayo 2022

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.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

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
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b6c20aa7



Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CARERA 91B N°39 I- 78 BALCONES DEL JARDIN TORRE 7 APARTAMENTO 548

Teléfono: 3006078787

Correo Electrónico: angiebarrera.fernandez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos - Tecni-Incas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143371072

El(la) señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b6c20aa7

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 veinticuatro (24) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal