



QR validez del avalúo

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

**AVALUO: LRCAJA-1052732171**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	08/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	AV PEDRO DE HEREDIA L 19 URB CONTADORA 3	
Barrio	LA CASTELLANA	
Ciudad	Cartagena de Indias	
Departamento	Bolívar	
Propietario	BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: ELLES FERIA STEWARD

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 **BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN** ubicado en la AV PEDRO DE HEREDIA L 19 URB CONTADORA 3 LA CASTELLANA, 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 \$252,615,636.00 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y dos millones seiscientos quince mil seiscientos treinta y seis).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	84	M2	\$782,329.00	26.01%	\$65,715,636.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN VENDIBLE	84	M2	\$2,225,000.00	73.99%	\$186,900,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$252,615,636</b>

Valor en letras

Doscientos cincuenta y dos millones seiscientos quince mil seiscientos treinta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ

RAA Nro:

C.C: 1143371072

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	252,615,636.00
Proporcional	0	252,615,636	Valor asegurable	252,615,636
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10527 32171	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	ELLES FERIA STEWARD				
<b>Tipo identificación</b>	0	<b>Documento</b>	1052732171	<b>Teléfono</b>	3153624072
<b>Email</b>	stewardelles@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	23237533	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	AV PEDRO DE HEREDIA L 19 URB CONTADORA 3				
<b>Conjunto</b>	URB CONTADORA 3				
<b>Ciudad</b>	Cartagena de Indias	<b>Departamento</b>	Bolívar	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LA CASTELLANA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. El inmueble cuenta con 01 unidad de vivienda con las siguientes dependencias: Primer piso: TERRAZA, SALA- COMEDOR, COCINA , BAÑO SOCIAL, ESTUDIO, BODEGA, PATIO Segundo piso: 04 HABITACIONES, 01 BALCON, 01 BAÑO SOCIAL, 01 BAÑO PRIVADO</p> <p>El inmueble tiene pisos en ceramica y porcelanato, muros estucados y pintados, cocinas granito y enchape en pared. 4. El inmueble posee servicios públicos básicos agua, luz y gas.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	80	AREA CONSTRUIDA	M2	123
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	186841000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA PISO 1	M2	44.61	AREA PISO 1	M2	44.61
AREA PISO 2	M2	65.77	AREA PISO 2	M2	39.39

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.6	50.4			
Indice construcción	1	84			

Forma Geometrica	REGULAR	Frente	6		
------------------	---------	--------	---	--	--

Fondo	14	Relación frente fondo	2,33		
-------	----	-----------------------	------	--	--

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**

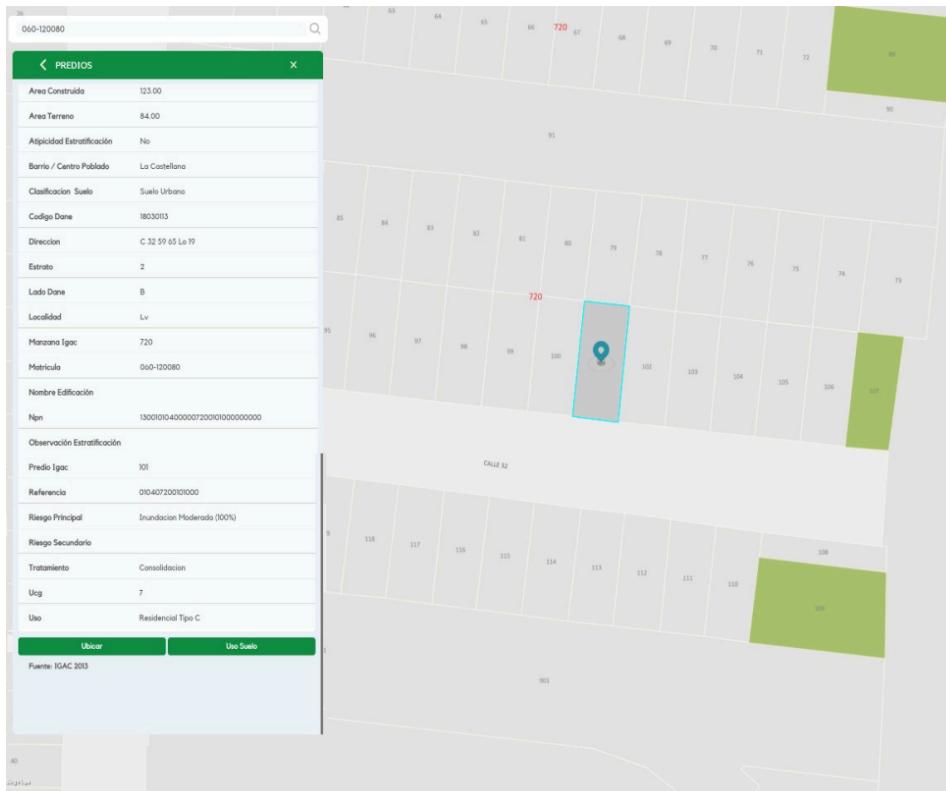
Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Decreto 0977 de 2001
<b>Area Del Lote</b>	84
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RESIDENCIAL TIPO C
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR)
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1 (SOLO EMBARCADEROS)
<b>Uso Prohibido Norma</b>	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO - PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.6
<b>Indice DeContruccion</b>	1
<b>Antejardin</b>	7 METROS
<b>AislamientoPosterior</b>	7 METROS
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO APLICA
<b>Altura Permitida</b>	SEGUN AREA LIBRE E INDICE DE CONSTRUCCION
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	INUNDACION MODERADA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO TIENE RIESGO MOVIENTO EN MASA
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO ES SUELO DE PROTECCION
<b>Patrimonio</b>	NO SE ENCUENTRA EN PATRIMONIO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	De conformidad con la localización suministrada del predio en consulta al predio se aplica lo establecido por el Decreto 0977 de 2001

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



CUADRO No. 1 REG

RESIDENCIAL TIPO C RC	
UNIDAD BASICA	60 m <sup>2</sup>
2 ALCOBAS	80 m <sup>2</sup>
3 ALCOBAS	100 m <sup>2</sup>
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 – Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – Portuario 1 (sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 3 – Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4
<b>AREA LIBRE</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	1 m <sup>2</sup> libre por c/0.80 m <sup>2</sup> de A. Const.
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m <sup>2</sup> libre por c/0.80 m <sup>2</sup> de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m <sup>2</sup> libre por c/0.80 m <sup>2</sup> de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m <sup>2</sup> libre por c/0.80 m <sup>2</sup> de A. Const.
<b>AREA Y FRENTE MINIMOS</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	AM: 250 M <sup>2</sup> – F: 10 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AM: 200 M <sup>2</sup> – F: 8 M
BIFAMILIAR	AM: 300 M <sup>2</sup> – F: 10 M
MULTIFAMILIAR	AM: 600 M <sup>2</sup> – F: 20 M
<b>ALTURA MAXIMA</b>	
Según área libre e índice de const.	
<b>INDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.2
MULTIFAMILIAR	2.4
<b>ASILAMIENTOS</b>	
ANTEJARDIN	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías principales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías principales. Multifamiliar 9 m
POSTERIOR	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MINIMO	0 m a 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 2.5 m m máximo Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso
LATERALES	Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso
ESTACIONAMIENTOS	Unifam. 1 x c/100 m <sup>2</sup> de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m <sup>2</sup> de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m <sup>2</sup> de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m <sup>2</sup> de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación > 30 mts de la resiente en el eje de la vía.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1221	EscrituraDePropiedad	12/07/1993	4	Cartagena de Indias

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-120080	08/02/2024	01-04-0720-0101-000	CASA #19

#### Observación

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

Limitaciones al dominio: Dentro del certificado de tradicion y libertad aportado con folio de matricula inmobiliaria FMI 060-1200080 NO se encuentran anotaciones pendientes que deban considerarse.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble de acuerdo a la escritura 1221 de 12 de Julio de 1993 cuenta con un espacio para parqueo, en visita tecnica se evidencia que este se encuentra ubicado en el antejardin, el cual se encuentra descubierto.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	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 mas que las normales del municipio. En visita tecnica se evidencia que la calle se cuenta con cerramiento de ingreso.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Muros de carga-Sin columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1992	<b>Edad Inmueble</b>	32 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No se aporta				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	4	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

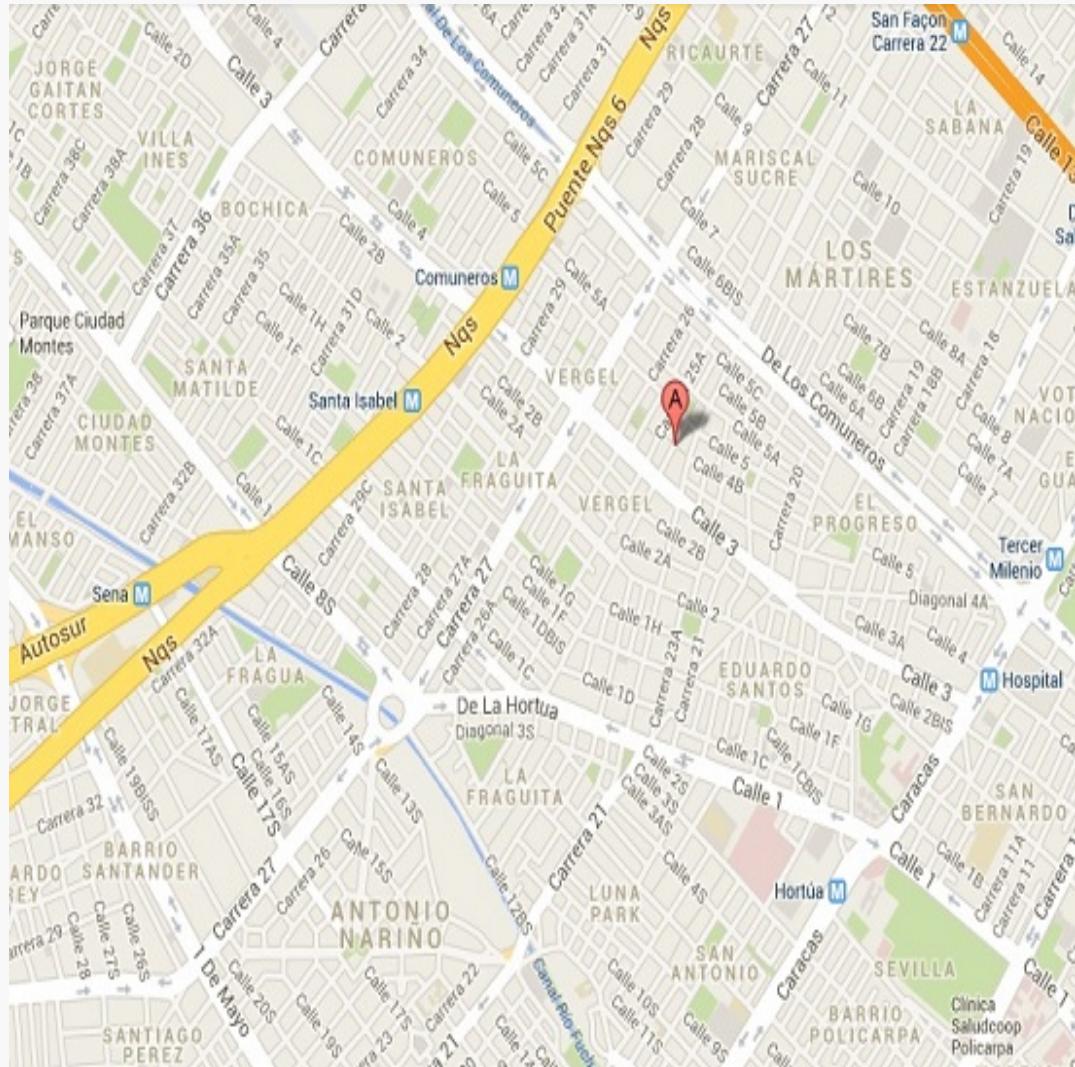
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

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

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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	\$2,225,000.00	AREA	110.38	TOTAL	\$245,595,500.00
VALOR TOTAL		\$311,312,816.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

 1.-[COMPARABLE EN SITIO](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40c5-92b448841e3f-b4fb-1dd3f39f-80e0?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=75a1c21d-0047-4519-ae3d-617ba0395ae4)

 2.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40c5-92b448841e3f-b4fb-1dd3f39f-80e0?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=75a1c21d-0047-4519-ae3d-617ba0395ae4](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40c5-92b448841e3f-b4fb-1dd3f39f-80e0?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=75a1c21d-0047-4519-ae3d-617ba0395ae4)

 3.-[https://www.doomos.com.co/de/8358068\\_vendo-casa-de-tres-pisos-en-contadora.html?utm\\_source=full-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8358068_vendo-casa-de-tres-pisos-en-contadora.html?utm_source=full-connect&utm_medium=referrer)

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

## REPOSICION

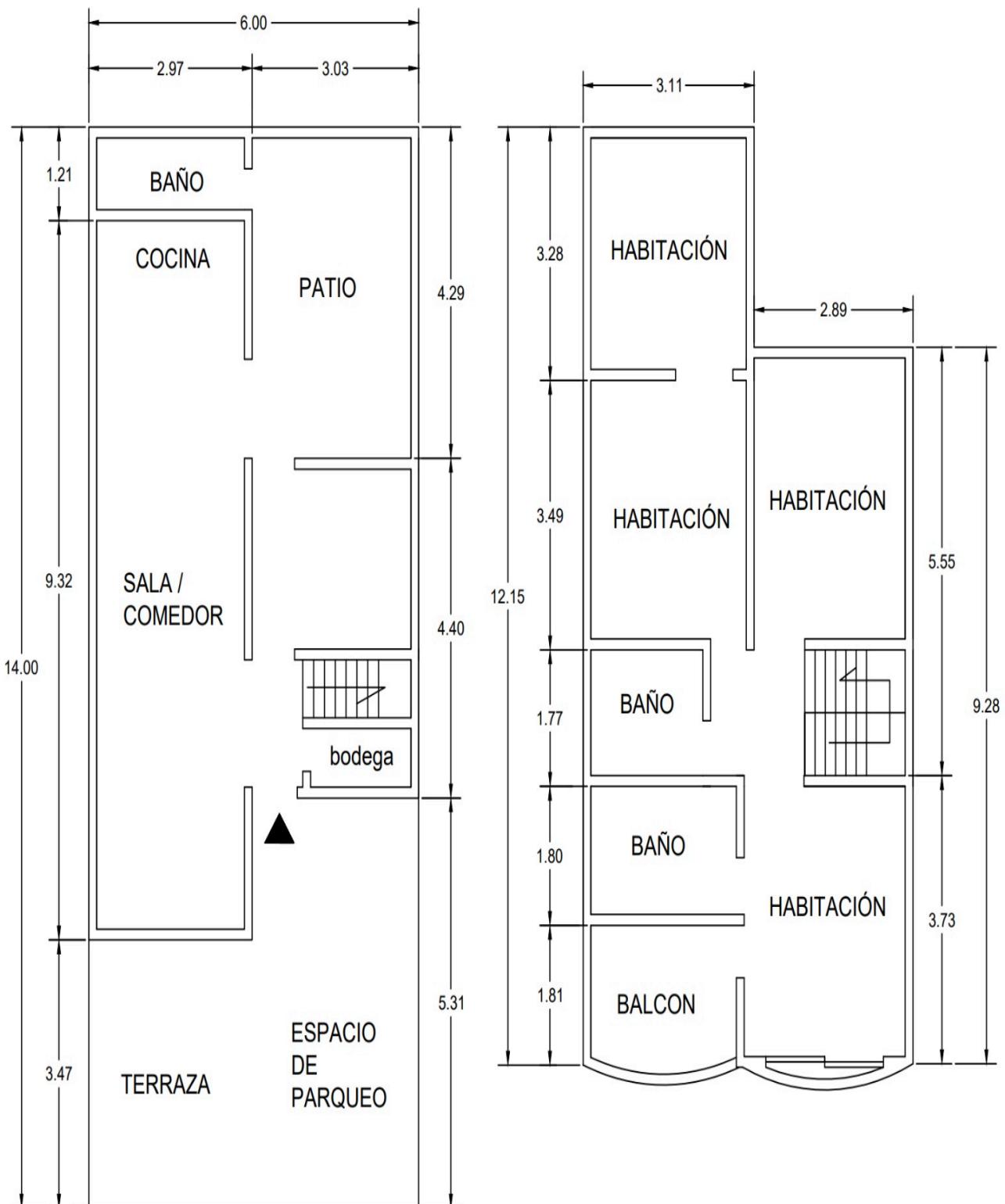
### REPOSICION DE INMUEBLE

#### 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	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,821,866
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
Vetus Tez	32
Edad en % de vida útil	32 %
Fitto y corvin %	21.12 %
Valor reposición depreciado	\$2,225,888
Valor adoptado depreciado	\$2,225,000
<b>Valor total</b>	<b>\$186,900,000</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



OFERTA 1



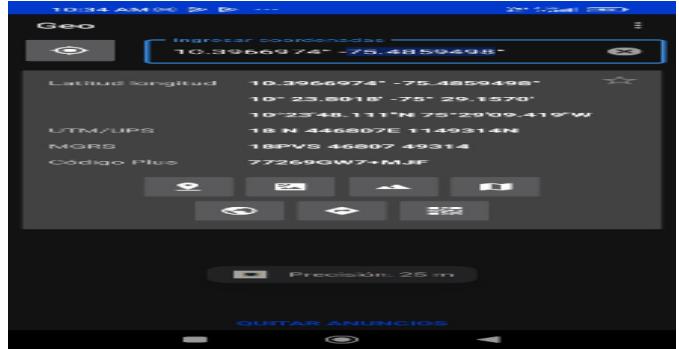
OFERTA 2



Vía frente al inmueble



UBICACION



Entorno



Contador de Energia



## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



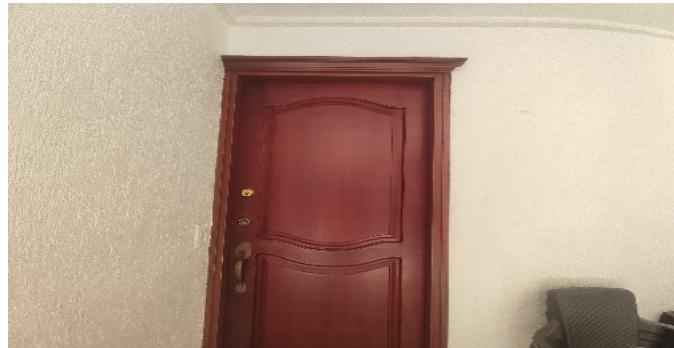
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Terraza Inmueble



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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: b8c20aa7



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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  
18 Mayo 2022

Regímen  
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  
18 Mayo 2022

Regímen  
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  
18 Mayo 2022

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b6c20aa7

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

#### 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  
18 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 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  
18 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  
18 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8c20aa7



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



#### Categoría 10 Semicomercios y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen 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  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen 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  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen 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  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b6c20aa7

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

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

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

Teléfono: 3006078787

Correo Electrónico: angiebarreira.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 Saledo Pizarro  
Representante Legal