



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1063953647

Fecha del avalúo	Fecha de visita	01/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	DIAG 26D 49A-02 MZ 56 CASA LOTE 2 URB NUEVO BOSQUE 7 ET	
Barrio	NUEVO BOSQUE	
Ciudad	Cartagena de Indias	
Departamento	Bolívar	
Propietario	MARIMON CARDONA EDINSON WALBERTO	

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: VICTOR JAVIER PALMA MONTOYA

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 **MARIMON CARDONA EDINSON WALBERTO** ubicado en la DIAG 26D 49A-02 MZ 56 CASA LOTE 2 URB NUEVO BOSQUE 7 ET NUEVO BOSQUE, 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 \$169,611,228.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y nueve millones seiscientos once mil doscientos veintiocho).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	UNIDAD DE VIVIENDA PRIMER PISO	54	M2	\$1,440,592.00	45.86%	\$77,791,968.00
Area de Terreno	TERRENO	90	M2	\$1,020,214.00	54.14%	\$91,819,260.00
TOTALES					100%	\$169,611,228

Valor en letras

Ciento sesenta y nueve millones seiscientos once mil doscientos veintiocho Pesos Colombianos

Perito actuante



ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ

RAA Nro:

C.C: 1143371072

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	169,611,228.00
Proporcional	0	169,611,228	Valor asegurable	169,611,228
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10639 53647	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	VICTOR JAVIER PALMA MONTOYA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1063953647	Teléfono	3102818883
Email	victor.palma2229@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	MARIMON CARDONA EDINSON WALBERTO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	73151853	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	DIAG 26D 49A-02 MZ 56 CASA LOTE 2 URB NUEVO BOSQUE 7 ET				
Conjunto	URB NUEVO BOSQUE				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	NUEVO BOSQUE	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No

Observación	<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 03 unidades de vivienda, solo se permitió acceso a una de estas (Ubicada en el primer piso), la cual cuenta con las siguientes dependencias:: TERRAZA, SALA- COMEDOR, COCINA, BAÑO SOCIAL, ZONA DE LABORES, 03 HABITACIONES.</p> <p>El inmueble tiene pisos en porcelanato, muros estucados y pintados, cocina en concreto y cerámica y enchape en pared. 4. El inmueble posee servicios públicos básicos agua, luz y</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

gas independiente de las demás unidades de vivienda.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
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	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	SIN INFORMACION	AREA CONSTRUIDA	M2	150
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	207281000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
UNIDAD DE VIVIENDA 1	M2	75.07	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA DE TERRENO	M2	118	AREA UNIDAD DE VIVIENDA PISO 1	M2	54

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.6	54		
Indice construcción	1	90		

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

Fondo	15	Relación frente fondo	2,5	
--------------	----	------------------------------	-----	--

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.

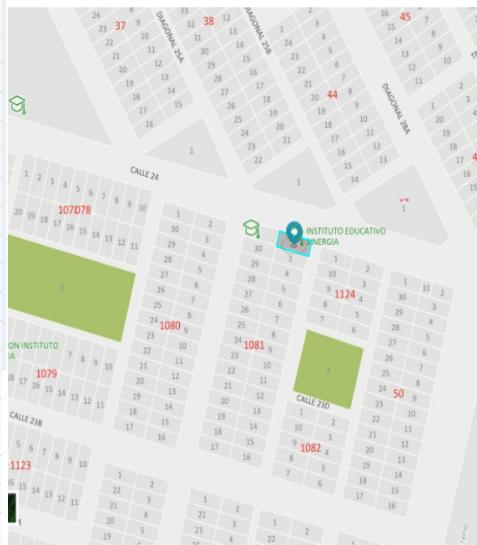
REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 0977 de 2001
Area Del Lote	90
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	3
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL TIPO B
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR)
Uso Compatible Norma	COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1
Uso Prohibido Norma	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO - PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4
Tratamiento	CONSOLIDACION
Indice DeOcupacion	0.6
Indice DeContrucción	1
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	4 METROS
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	4 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO TIENE RIESGO DE INUNDACION
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
Observaciones Reglamentación urbanística:	De conformidad con la localización suministrada del predio en consulta al predio se aplica lo establecido por plan de ordenamiento territorial de la ciudad de cartagena por: el Decreto 0977 de 2001

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad

INFORMACIÓN	
Acta Estratificación	
Área construida	150.00
Zona Terreno	90.00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio / Centro Poblado	Nuevo Bosque
Clasificación Suelo	Suelo Urbano
Código DANE	20010326
Dirección	D 26d 49a 02 Ms 56 Lo 02 7et
estrato	3
Lado dominante	A
Localidad	Lh
Manzana Igac	1081
matricula	040-123723
Nombre Edificación	
rpn	130001030000010810002000000000
Observación Estratificación	
Predio Igac	2
Referencia	01030810002000
Riesgo Principal	Exponibilidad Moderada (100%)
Riesgo Secundario	
Tratamiento	Consolidación
ucg	10
uso	Residencial Tipo B



RESIDENCIAL TIPO B RB	
UNIDAD BÁSICA	40 m2
2 ALCOBAS	50 m2
3 ALCOBAS	70 m2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	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	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/u 80 m2 de A. Const.
BIFFAMILIAR	1 m2 libre x c/u 80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/u 80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 200 M2 - F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 160 M2 - F.: 8 M
BIFFAMILIAR	AML.: 250 M2 - F.: 10M
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 - F.: 16 M
ALTURA MÁXIMA	4 PISOS
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2
 AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	Unifam: 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5 m
POSTERIOR	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2193	EscrituraDePropiedad	09/09/2008	QUINTA	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-123723	15/02/2024	01-03-1081-0002-000	CASA - APARTAMENTO 1

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: anotación Nro 15 , del certificado de tradición suministrado con folio de matricula inmobiliaria FMI 060-123723, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble de acuerdo a lo identificado en visita tecnica y documentación aportada NO cuenta con un espacio para parqueo.

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	3	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	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1993	Edad Inmueble	31 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta / No cuenta				
Observación	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

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

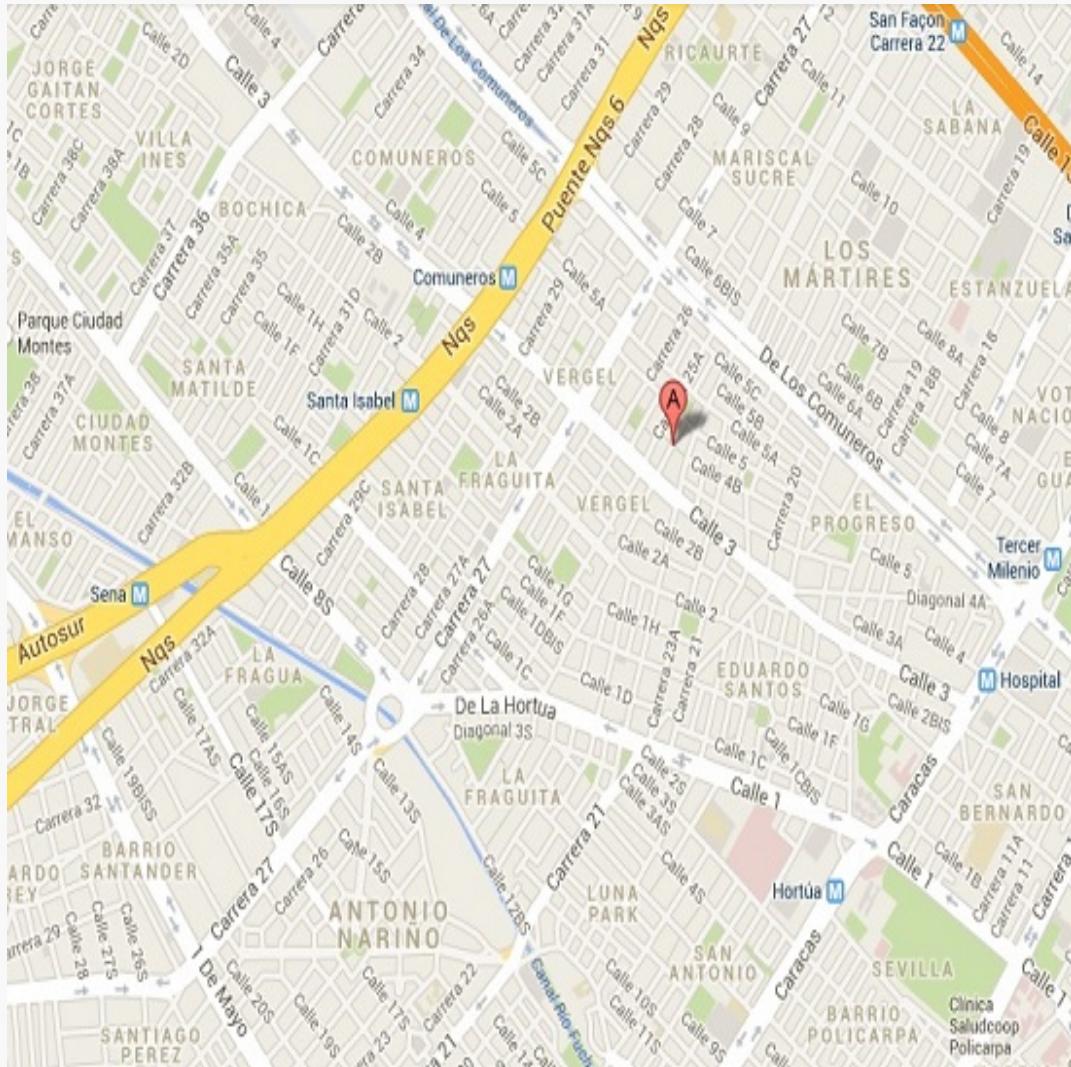
ACABADOS

	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: DIAG 26D 49A-02 MZ 56 CASA LOTE 2 URB NUEVO BOSQUE 7 ET | NUEVO BOSQUE | Cartagena de Indias | Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.390308042457516
GEOGRAFICAS : 10° 23' 25.1082''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5077573284826
GEOGRAFICAS : 75° 30' 27.9246''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BRR NUEVO BOSQUE	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3103950927	98	84	\$1,600,000	\$134,400,000
2	BRR NUEVO BOSQUE	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3103950927	90	85	\$1,750,000	\$148,750,000
3	BRR NUEVO BOSQUE	\$299,000,000	0.95	\$284,050,000	318 4167890	90	147	\$1,350,000	\$198,450,000
4	BRR NUEVO BOSQUE	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	3057341473	113	149	\$1,850,000	\$275,650,000
Del inmueble						90	54		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$103,100,000	\$1,052,041	1.0	1.0	1.00	\$1,052,041
2	\$88,750,000	\$986,111	1.0	1.0	1.00	\$986,111
3	\$85,600,000	\$951,111	1.0	1.0	1.00	\$951,111
4	\$123,350,000	\$1,091,593	1.0	1.0	1.00	\$1,091,593
					PROMEDIO	\$1,020,213.99
					DESV. STANDAR	\$63,366.96
					COEF. VARIACION	6.21%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,020,214.00	AREA	90	TOTAL	\$91,819,260.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,440,592.00	AREA	54	TOTAL	\$77,791,968.00
VALOR TOTAL		\$169,611,228.00				

Observaciones:**Notas:**

- Se liquida área construida permitida por norma para la unidad de vivienda numero 1
- Se valora solo la unidad de vivienda 1 debido a que no se permite acceso a las demás unidades de vivienda
- En visita técnica no se logra ubicar comparables visibles en sitio

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/huevo-bosque/cartagena/10624371>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/huevo-bosque/cartagena/10623920>

3.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39d1-b5c23e053132-8222-b22b549a-f775?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=a9ab010f-0c99-4320-b3ed-6f5b90b5e60c

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/huevo-bosque/cartagena/6833905>

REPOSICION

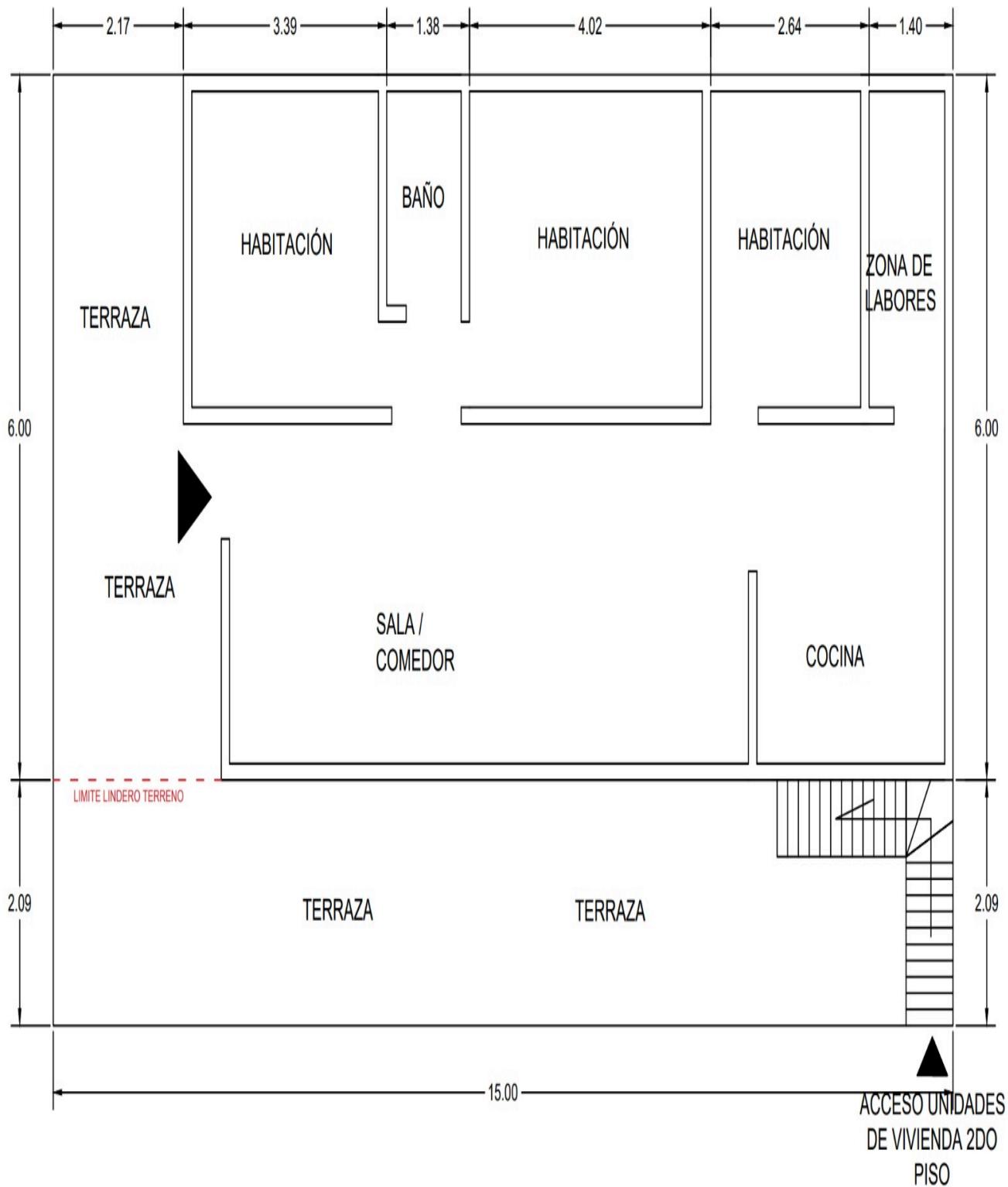
REPOSICION DE INMUEBLE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	75.07
Area construida vendible	54
Valor M2 construido	\$2,207,127
Valor reposición M2	\$119,184,858
Valor reposición presupuesto M2	\$2,207,127
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,207,127
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fitto y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,440,592
Valor adoptado depreciado	\$1,440,592
Valor total	\$77,791,968

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



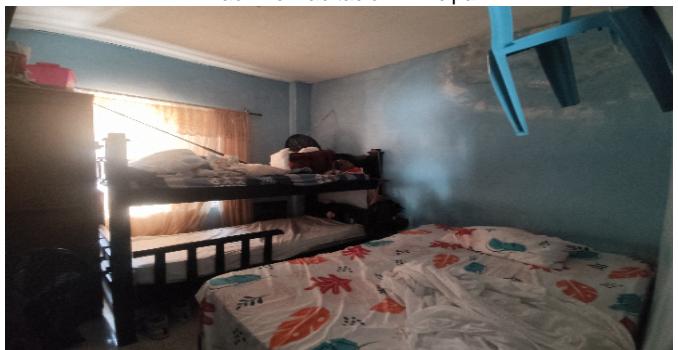
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



FOTOS General

ACCESO A PISO SUPERIOR



Contadores de gas de apartamentos



Contadores de Agua de apartamentos



CONTADOR ENERGIA APARTAMENTO PISO SUPERIOR



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-1063953647



PIN de Validación: asa20a1e



<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: asa20a1e

<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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: asa20a1e



<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

Régimen
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
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
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
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: aca20a1e



<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 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

aca20a1e

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 veintiséis (26) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal