



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049827464

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ENRIQUE CARLOS SUAREZ PUERTA	FECHA VISITA	13/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	1049827464	FECHA INFORME	19/03/2024
DIRECCIÓN	TV 54 D # 36 ESTE R P H EDIF MULTIFAMILIAR BIS TERRITORIO MIO ETAPA 1 TORRE 1 TORRE 1 APTO 511 TERNERA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	TERNERA	REMODELADO	
CIUDAD	Cartagena de Indias	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Bolívar	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ		
IDENTIFICACIÓN	1143371072		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CABARCAS RODRIGUEZ MARIA DEL SOCORRO			
NUM. ESCRITURA	4427	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH		01/09/2021	
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar
CEDULA CATASTRAL	01-05-0571-0010-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF MULTIFAMILIAR BIS TERRITORIO MIO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACION	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.3333			

M. INMOB.	N°
060-351442	TORRE 1 APTO 511

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble valorado en el presente informe corresponde a un apartamento en el EDIF MULTIFAMILIAR BIS TERRITORIO MIO, en zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura TERRITORIO MIO. El inmueble cuenta con: Área construida: 53,96 m² Área privada construida: 47,58 m² Área privada balcón 1: 3,27 m² Área privada balcón 2: 2,01 m² Área privada construida total: 52,86 m² Las áreas fueron tomadas de la Escritura pública No 1276 del 18-03-2022 de la notaría segunda de Cartagena. En visita técnica se identifica que la cerámica correspondiente a la sala-comedor se encuentra fisurada y levantada, el resto del inmueble se encuentra en aparente buenas condiciones. El inmueble cuenta con los servicios públicos acueducto, alcantarillado, gas y energía.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Malo
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	2
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 146,802,157

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 146,802,157

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.



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



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 330 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4427 DEL 01-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0977 de 2001

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.96	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	52.86	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.86	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.86

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 54 D # 36 ESTE R P H EDIF MULTIFAMILIAR BIS TERRITORIO MIO ETAPA 1 TORRE 1 TORRE 1 APTO 511 TERNERA | TERNERA | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4427, fecha: 01/09/2021, Notaria: SEGUNDA y ciudad: CARTAGENA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	22
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2021

Comentarios de estructura

En visita técnica se identifica que la cerámica correspondiente a la sala-comedor se encuentra fisurada y levantada, el resto del inmueble se encuentra en aparente buenas condiciones. 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TORRE 1 APTO 511	52.86	M2	\$2,777,188.00	100.00%	\$146,802,157.68
TOTALES					100%	\$146,802,157
Valor en letras	Ciento cuarenta y seis millones ochocientos dos mil ciento cincuenta y siete Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL \$146,802,157					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

En las inmediaciones, en la actualidad se observa una alta actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos de vivienda en altura y agrupaciones de vivienda en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

Jurídica: 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 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El conjunto cuenta con parqueaderos de tipo comunal descubiertos, se encuentra en construcción una torre de parqueaderos, esta aún no se encuentra en funcionamiento, de acuerdo a lo informado en visita.

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 público más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 4427, Fecha escritura: 01/09/2021, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: SIN INFORMACION, Total unidades: 1 UND / PH: 330 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 22, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

Estructura: En visita técnica se identifica que la cerámica correspondiente a la sala-comedor se encuentra fisurada y levantada, el resto del inmueble se encuentra en aparente buenas condiciones. 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: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación, sin embargo, la cerámica del piso ubicado en la sala-comedor se encontró, durante la visita técnica, partida y levantada dificultando el paso sin que se rompa la cerámica.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	TERRITORIO MIO	4	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,695,800.23	3205485192
2	TERRITORIO MIO	11	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,690,709.97	3104028160
3	TERRITORIO MIO	9	\$164,000,000	0.95	\$155,800,000		\$		\$	\$2,941,842.90	3014353914
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	53.96	52.86	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,695,800.23
2	3	53.96	52.96	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,690,709.97
3	3	53.96	52.96	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,941,842.90
3 años										
								PROMEDIO	\$2,776,117.70	
								DESV. STANDAR	\$143,544.80	
								COEF. VARIACION	5.17%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,919,662.50	TOTAL	\$154,333,359.66
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$2,632,572.90	TOTAL	\$139,157,803.58
VALOR TOTAL	\$146,802,157.68			

Observaciones:

Enlaces:

3-<https://inmobiliarialaheroica.com/apartamento-venta-cartagena-de-indias/6494161>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 54 D # 36 ESTE R P H EDIF MULTIFAMILIAR BIS
TERRITORIO MIO ETAPA 1 TORRE 1 TORRE 1 APTO 511
TERNERA | TERNERA | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

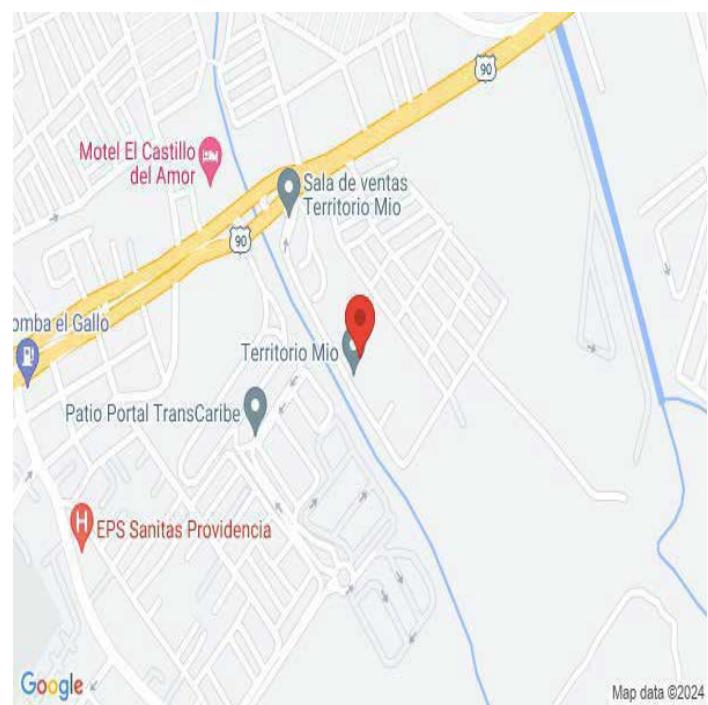
Latitud: 10.3959527

Longitud:-75.4704202

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 45.4308''

Longitud:75° 28' 13.512''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



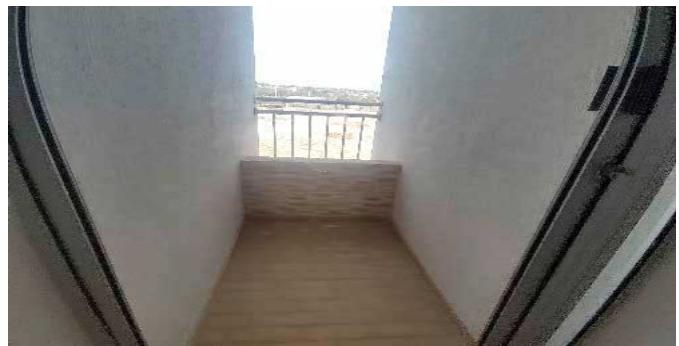
Zona de Ropas



Balcón



Balcón



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



COMPARABLE



COMPARABLE



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 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 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 sufren 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 él 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-1049827464



PIN de Validación: aca20a1e

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
18 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
18 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
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aca20a1e

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 Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
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: aca20a1e

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 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
18 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
18 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
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: aca20a1e

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

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 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



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

Certificado generado con el Pin No: 240307839790659297

Nro Matrícula: 060-351442

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-41595

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:38:49 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro. 007 Fecha: 24.04.2023 Radicación: 2023-060-6-8287

Doc: ESCRITURA 221 DEL 07-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO P.H PARA INTEGRAR LA ETAPA 2

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA CORDIALIDAD CARTAGENA VIS NTI 830053812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-41595 FECHA: 07-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



MAYDINAYIBER MAYBAN URUEÑA ANTURI

REGISTRADORA PRINCIPAL