



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-73433713-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	NELSON ENRIQUE MERCADO ARRIETA	FECHA VISITA	11/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	73433713	FECHA INFORME	12/04/2024
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 72 10 13	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	24 años
BARRIO	LOS JARDINES	REMODELADO	
CIUDAD	Cartagena de Indias	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Bolívar	TIPO DE INMUEBLE	Lote - construcción
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ		
IDENTIFICACIÓN	1143371072		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MAY MATOS RAFAEL ENRIQUE			
NUM. ESCRITURA	1780 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	QUINTA	FECHA 15/09/2000
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar
CEDULA CATASTRAL	010700850018000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta / No cuenta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BR LOS JARDINES			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
060-182558	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

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. Dependencias: Primer piso: TERRAZA, SALA— COMEDOR, COCINA, ZONA DE LABORES Segundo piso: 02 HABITACIONES, 01 BAÑO SOCIAL. El inmueble tiene pisos en cerámica, muros empañetados y pintados, cocinas con mesón en concreto y cerámica y enchapé en pared. 4. El inmueble posee servicios públicos básicos agua, luz y gas.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 83,083,198

VALOR ASEGURABLE \$ COP 83,083,198

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 12/04/2024, CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: K 72 10 13

## NOMBRES Y FIRMAS

  
**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

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR)
Uso Compatible Según Norma	comercio 1 - industrial 1
Uso Condicionado Según Norma	INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1
Uso Prohibido Según Norma	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO - PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4

Amenaza Riesgo Inundacion	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

Área Lote	30.29	Frente	2.70
Forma	RECTANGULAR	Fondo	11,445
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	4.24

#### NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Decreto 0977 de 2001
Antejardín	3 METROS
Uso principal	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR)
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	0.6
Índice de construcción:	1
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA DE TERRENO	M2	30
AREA DE TERRENO	M2	30.29	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	45217000
			AREA CONSTRUIDA	M2	43

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	30.29	AREA DE TERRENO	M2	30.29
AREA CONSTRUIDA	M2	36.67	AREA CONSTRUIDA	M2	30.29

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

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

#### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

#### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 72 10 13

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2000

#### Comentarios de estructura

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

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	CONSTRUCCION VENDIBLE	30.29	M2	\$1,700,000.00	61.98%	\$51,493,000.00
Area de Terreno	TERRENO	30.29	M2	\$1,042,925.00	38.02%	\$31,590,198.25
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$83,083,198</b>

Valor en letras  
Ochenta y tres millones ochenta y tres mil ciento noventa y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$83,083,198**

### 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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** 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. Dependencias: Primer piso: TERRAZA, SALA—COMEDOR, COCINA, ZONA DE LABORES Segundo piso: 02 HABITACIONES, 01 BAÑO SOCIAL. El inmueble tiene pisos en cerámica, muros empañetados y pintados, cocinas con mesón en concreto y cerámica y enchapé en pared. 4. El inmueble posee servicios públicos básicos agua, luz y gas.

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

**Garaje:** El inmueble de acuerdo a la documentación aportada no cuenta con un espacio para parqueo.

**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.

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

**Dependencia:** Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BRR SAN PEDRO MARTIR	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	301 5425241	60.5	42	\$1,000,000	\$42,000,000
2	BRR LA CONSOLATA	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3106167324	80	52	\$1,700,000	\$88,400,000
3	BRR EL SOCORRO	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3114186049	87	55	\$1,600,000	\$88,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>30.29</b>	<b>30.29</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$62,500,000	\$1,033,058	1	1.0	1.00	\$1,033,058
2	\$82,600,000	\$1,032,500	1.0	1.0	1.00	\$1,032,500
3	\$92,500,000	\$1,063,218	1.0	1.0	1.00	\$1,063,218
					PROMEDIO	\$1,042,925.41
					DESV. STANDAR	\$17,576.45
					COEF. VARIACION	1.69%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,042,925.00	AREA	30.29	TOTAL	\$31,590,198.25
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,700,000.00	AREA	30.29	TOTAL	\$51,493,000.00
VALOR TOTAL		\$83,083,198.25				

**Observaciones:**

No se encuentran comparables visibles en el sector al momento de la visita tecnica. Se buscan comparables de inmuebles con características y áreas similares.

**Enlaces:**

1.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-327b-57b17ae16e3-c064-c1c922e2-8498?page=1&pos=1&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=d5df7e19-e70c-4b56-824e-0f28ec3e96e6](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-327b-57b17ae16e3-c064-c1c922e2-8498?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=d5df7e19-e70c-4b56-824e-0f28ec3e96e6)

2.- <https://www.fincajaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cartagena-de-indias/cartagena/10489020>

3.- [https://www.fincajaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-consolata/cartagena/10596456?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.fincajaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-consolata/cartagena/10596456?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 72 10 13 | LOS JARDINES | Cartagena de Indias | Bolívar

## **COORDENADAS (DD)**

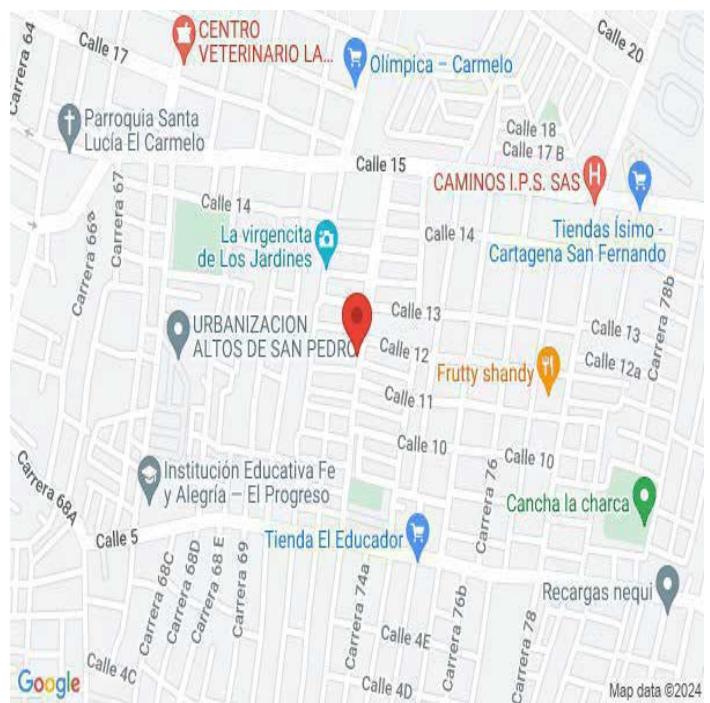
**Latitud:** 10.377443362658276

**Longitud:-**75.48426289302678

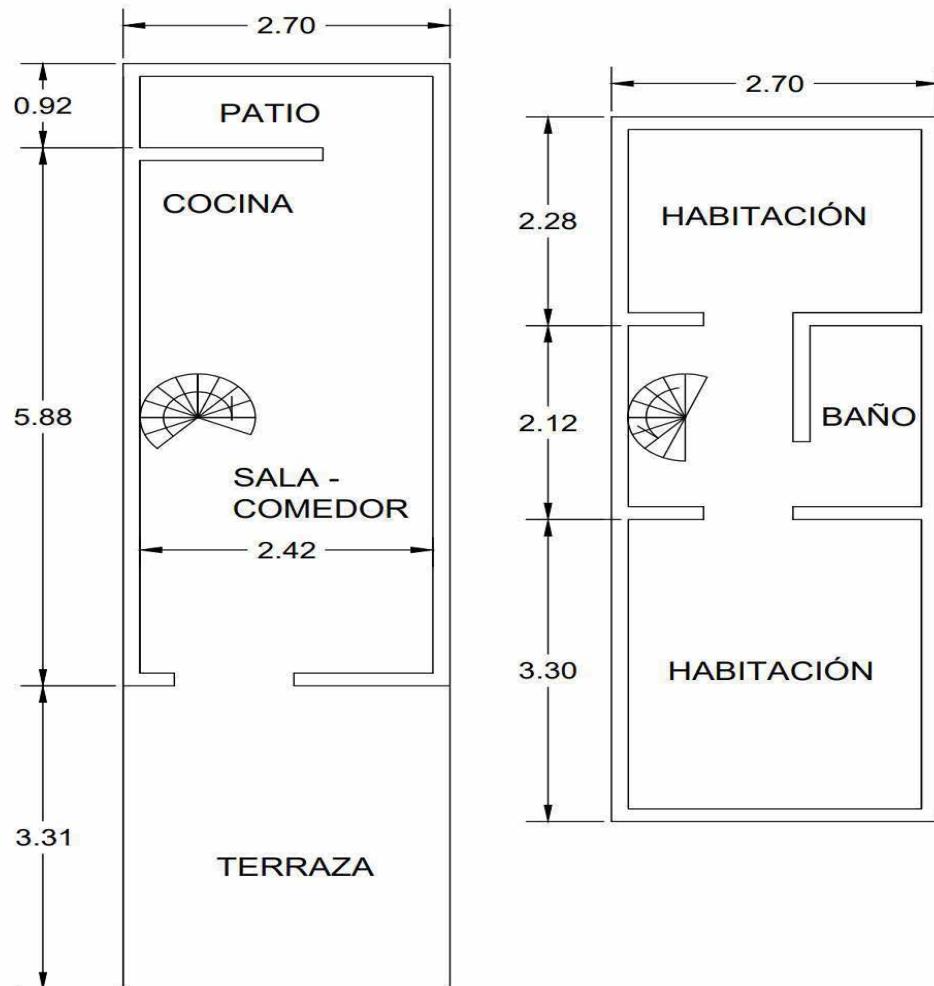
### **COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 10° 22' 38.7942"

**Longitude:** 75° 29' 3.3462"



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General



## FOTOS General

Terraza Inmueble



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Acuerdo o Decreto

**PREDIOS**

**INFORMACIÓN**

Acta Estratificación	
Area Construida	43.00
Area Terreno	30.00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio / Centro Poblado	Los Jardines
Clasificación Suelo	Suelo Urbano
Código Dane	33010816
Dirección	K 75 10 01
Estrato	3
Lado Dane	A
Manzana Igac	85
Matrícula	060-182558
Nombre Edificación	
Npn	13001010700000850018000000000
Observación Estratificación	
Predio Igac	18
Referencia	010700850018000
Riesgo Principal	
Riesgo Secundario	
Tratamiento	Mejoramiento Integral Total
Ucg	15
Uso	Residencial Tipo A

**Acuerdo o Decreto**

**PARTE SEGREGADA.- Determinado Por los siguientes linderos y medidas:**

- Por el FRENTE,** c Este, 2,70 metros con Área de antejardín y la carrera 75 en medio con terrenos que son o fueron de Jose Altamiranda, hoy urbanización Los Jardines;
- Por el FONDO,** u Oeste, 2,70 metros con el lote 17;
- Por la IZQUIERDA,** entrando u Sur, mide 11,00 metros con predios vecinos que son o fueron de Sara Ester Santamaría Lopez hoy calle 10 de la urbanización.
- Por la DERECHA,** entrando, c Norte, 11,445 metros parte del terreno del cual se segregó. - Área de 30,29 metros cuadrados anroximadamente.

## 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-73433713-V2**



PIN de Validación: b3d00a94

### 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: b3d00a94

## 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: b3d00a94

## 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: b3d00a94

<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**

b3d00a94

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 veintisiete (27) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=LYXQL%2F782%2BvFTnoxBLOx0uPc2zlsJ8NdNBegTaTWUE%3D>

Cartagena de Indias D. T y C., martes, 02 de abril de 2024

**Oficio AMC-OFI-0033472-2024**

Señor(a).

**RAFAEL E. MAY MATOS**

Email: [inversioneslavaredad@hotmail.com](mailto:inversioneslavaredad@hotmail.com)

Tel. 3116979422-

**Asunto: SOLICITUD CERTIFICADO DE NOMENCLATURA  
RE: oficio EXT-AMC-24-0037894 DE 26 DE MARZO DE 2024.**

**LA SUSCRITA COORDINADORA DEL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRÁFICA  
DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL**

**CERTIFICA**

El predio identificado con Referencia Catastral No. 01-07-0085-0018-000 le corresponde la siguiente nomenclatura alfanumérica **K 72 10 13** ubicado en el barrio **LOS JARDINES** de la ciudad de **CARTAGENA DE INDIAS**.

Este certificado se expide a nombre del señor (a): **RAFAEL E. MAY MATOS**.

Atentamente,

**Clarena Esperanza García Montes  
Profesional Especializado Código 222 Grado 45**

Proyectó:

**Mayling Fonseca B.  
Arq. SIG. Contrato 0560 febrero 2024**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240213594989311426**

**Nro Matrícula: 060-182558**

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-22469

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 02:16:47 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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 22-11-2000 RADICACIÓN: 2000-18414 CON: ESCRITURA DE: 20-10-2000

CODIGO CATASTRAL: 13001010700850018000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1780 de fecha 15-09-2000 en NOTARIA 5 de CARTAGENA LOTE QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION con area de 30.29 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 30 CENTIMETROS CUADRADOS: 2900

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

CUADRADO

### COEFFICIENTE : %

## COMPLEMENTACIONES

RAFAEL MAY MATOS, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A CARMEN ROSA CUETO CONTRERAS Y PLINIO MORALES ALVARADO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1110 DE FECHA 19-06-2000 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-06-2000, FOLIO DE MATRICULA # 060-0131505. CARMEN ROSA CUETO CONTRERAS Y PLINIO MORALES ALVARADO, ADQUIRIERON POR COMPRA HECHA A CUESTA SOLANA LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2934 DE FECHA 03-12-99 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 09-06-2000, FOLIO DE MATRICULA # 060-0131505. ACLARADA LA ESCRITURA # 2934 EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL VENDEDOR, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1136 DE FECHA 08-06-2000 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 09-06-2000, FOLIO DE MATRICULA # 060-0131505. CUESTA RODRIGUEZ & BARRIOS LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A CUETO SOLANO LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3631 DE FECHA 30-09-94 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 21-02-95, FOLIO DE MATRICULA # 060-0131505.

ACTUALIZADOS LOS LINDEROS Y MEDIDAS (AREA ACTUAL 132M2.) SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 721 DE FECHA 23-03-99 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-03-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0131505. CUESTA RODRIGUEZ LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A SARA ESTHER SANTAMARIA LOPEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3612 DE FECHA 28-08-87 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-09-87 FOLIO DE MATRICULA # 060-0083916. ACTUALIZADOS LOS LINDEROS MEDIDAS Y CABIDA (AREA 7.415,00MTS2.) DEL LOTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1221 DE FECHA 21-05-91 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 24-05-91 FOLIO DE MATRICULA # 060-0083916. LOTEADO EL INMUEBLE SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2992 DE FECHA 18-11-91 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA REGISTRADA EL 04-12-91 FOLIO DE MATRICULA # 060-0114405.-MODIFICADA LA ESCRITURA # 2992 EN CUANTO A LA CREACION DEL INMUEBLE Y DE OTRO, POR EL NUEVO TRAZADO DE LA CARRERA 75, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2938 DE FECHA 27-09-93 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-12-93, FOLIO DE MATRICULA # 060-0131505. SARA ESTHER SANTAMARIA LOPEZ, ADQUIRIO POR HABERSE DECRETADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, EN SENTENCIA DE FECHA 31-08-76 TRAMITADA POR EL JUZGADO 3RO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, REGISTADA EL 22-09-76 DILIGENCIA # 774 FOLIOS #S 354/5 DEL LIBRO 1. TOMO 2. SERIE "A" FOLIO DE MATRICULA # 060-0004893. - ACLARADA EL AREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE MEDIANTE LA ESCRITURA # 3137 DE FECHA 30-12-81 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-01-82 FOLIO DE MATRICULA # 060-0004893.

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

**Tipo Predio: URBANO**

1) UBIOS JARDINES 3 ETAPA SECT SAN PEDRO MARTIR LT QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION MZ. 10

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240213594989311426

Nro Matrícula: 060-182558

Página 3 TURNO: 2024-060-1-22469

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 02:16:47 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-22469      FECHA: 13-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública