



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-73433713-V2

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---|
| CLIENTE | NELSON ENRIQUE MERCADO ARRIETA |
| NIT / C.C CLIENTE | 73433713 |
| DIRECCIÓN | CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 72 10 13 |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 |
| BARRIO | LOS JARDINES |
| CIUDAD | Cartagena de Indias |
| DEPARTAMENTO | Bolívar |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ |
| IDENTIFICACIÓN | 1143371072 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 11/04/2024 |
| FECHA INFORME | 12/04/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 24 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Lote - construcción |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------|---------|-------|------------|
| PROPIETARIO | MAY MATOS RAFAEL ENRIQUE | | | | |
| NUM. | 1780 Escritura De | NOTARIA | QUINTA | FECHA | 15/09/2000 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Cartagena de Indias | DEPTO | Bolívar | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 010700850018000 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No se aporta / No cuenta | | | | |
| NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O | BR LOS JARDINES | | | | |
| VALOR ADMINIS TRACIÓN | 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 empaquetados y pintados, cocinas con mesón en concreto y cerámica y enchapé en pared. 4. El inmueble posee servicios públicos básicos agua, luz y gas.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 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 B

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: CI 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 MOVIMIENTO 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 |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 30.29 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 30.29 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 36.67 |

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

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 0-100 |
| Escolar | Bueno | 300-400 |
| Asistencial | Bueno | 300-400 |
| Estacionamientos | Bueno | 100-200 |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 2 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 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.



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 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$83,083,198 |

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):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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 publico 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 ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|-------------------------|---------------|------|-------------------|-------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | 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 |
| Del inmueble | | | | | | 30.29 | 30.29 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | 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 areas 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_pvid=c5d7e19-e70c-4b56-824e-0f28ec3e96e6

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

3.-https://www.fincaraiz.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)

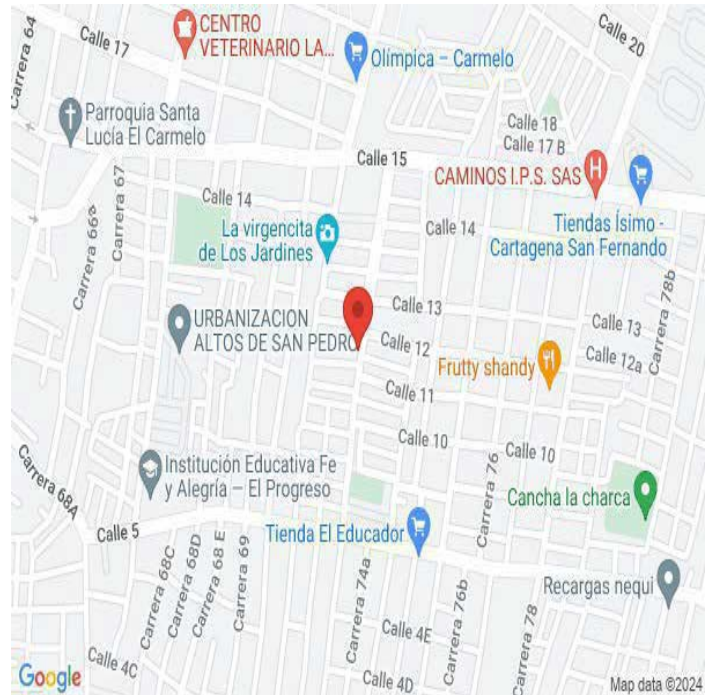
Latitud: 10.377443362658276

Longitud: -75.48426289302678

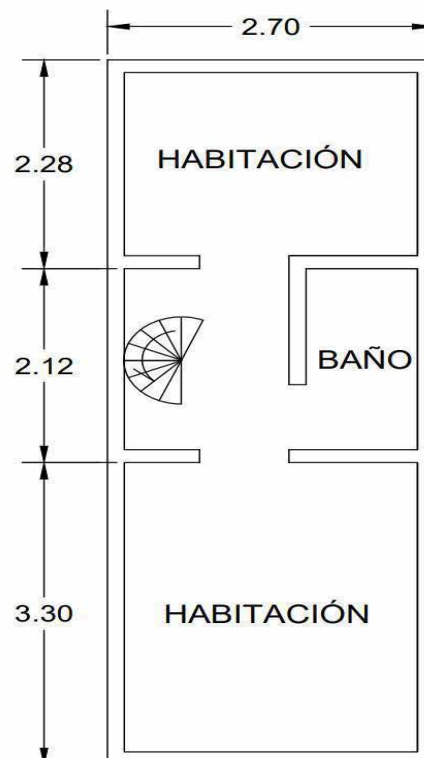
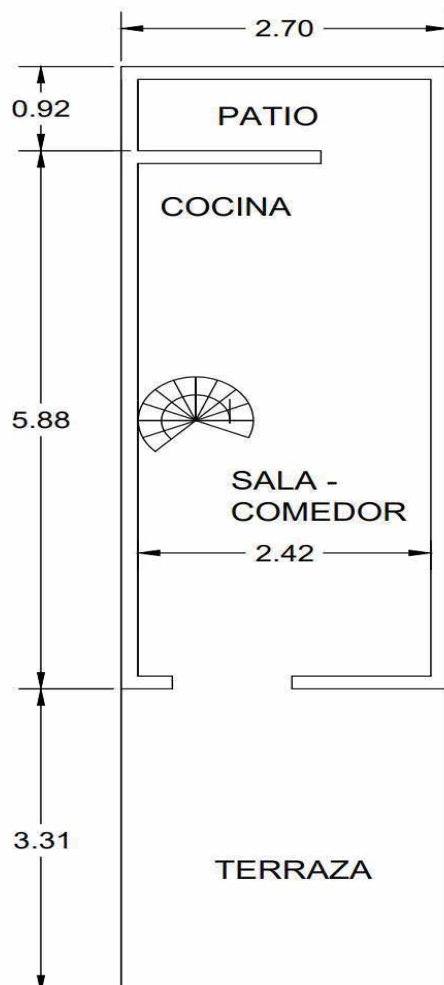
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 22' 38.7942''

Longitud: 75° 29' 3.3462''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



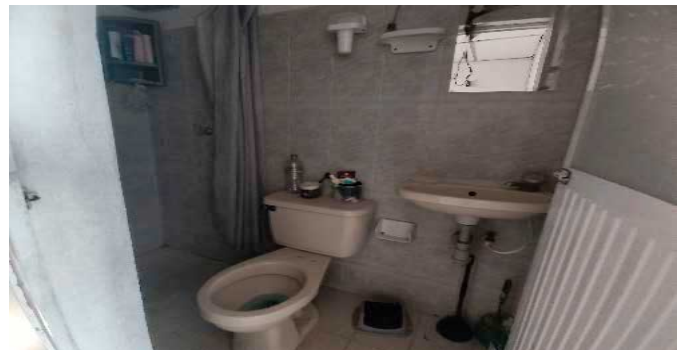
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto

<

PREDIOS

×

INFORMACION

Acta Estratificación

Area Construida43.00

Area Terreno30.00

Atipicidad EstratificaciónNo

Barrio / Centro PobladoLos Jardines

Clasificación SueloSuelo Urbano

Código Dane33010816

DirecciónK 75 10 01

Estrato3

Lado DaneA

Manzana Igac85

Matrícula060-182558

Nombre Edificación

Npn130010107000000850018000000000

Observación Estratificación

Predio Igac18

Referencia010700850018000

Riesgo Principal

Riesgo Secundario

TratamientoMejoramiento Integral Total

Ucg15

UsoResidencial Tipo A

Uso de Suelo

RESIDENCIAL TIPO A [RA]

Tratamiento

Mejoramiento Integral Total [MI1]

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 13;----- Por la IZQUIERDA, entrando u Sur, mide 11,00 metros con predios vecinos que son o fueron de Sara Ester Santamaria López hoy calle 10 de la urbanización.----- Por la DERECHA, entrando, o Norte, 11,445 metros parte del terreno del cual se segrega.- Área de 30,29 metros cuadrados aproximadamente.-----

9 / 11

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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-73433713-V2



PIN de Validación: b3d00a94



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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%2F762%2BvFTxoxBCL0XU%231sJ8MdBegTaTWUE%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: inversioneslavariadad@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

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **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: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

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 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 CRECION 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.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR LOS JARDINES 3 ETAPA SECT SAN PEDRO MARTIR LT QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION MZ J

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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 2 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

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

060 - 131505

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-2000 Radicación: 2000-18414

Doc: ESCRITURA 1780 DEL 15-09-2000 NOTARIA 5 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 914 DESENGLOBE

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

DE: MAY MATOS RAFAEL ENRIQUE

CC# 9083181 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-10-2000 Radicación: 2000-18414

Doc: ESCRITURA 1780 DEL 15-09-2000 NOTARIA 5 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 110 DECLARACION CONSTRUCCION UNA CASA DE DOS PLANTAS

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

DE: MAY MATOS RAFAEL ENRIQUE

CC# 9083181 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-10-2000 Radicación: 2000-18415

Doc: ESCRITURA 1963 DEL 13-10-2000 NOTARIA 5 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARATORIA DE LA ESCRITURA 1780 DEL 15-09-2000 EN CUANTO AL AREA CORRECTA DEL LOTE
SEGREGADO Y DE LA PARTE RESTANTE

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

DE: MAY MATOS RAFAEL ENRIQUE

CC# 9083181 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-060-3-296

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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 3 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

=====

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: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública