



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-73433713-V2**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CLT: UR LOS JARDINES 3 ETAPA SECT SAN PEDRO MARTIR LT QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION MZ J		
Barrio	LOS JARDINES		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	MAY MATOS RAFAEL ENRIQUE		

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: NELSON ENRIQUE MERCADO ARRIETA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MAY MATOS RAFAEL ENRIQUE** ubicado en la CLT: UR LOS JARDINES 3 ETAPA SECT SAN PEDRO MARTIR LT QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION MZ J LOS JARDINES, de la ciudad de Cartagena de Indias.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$83,083,198.25 pesos m/cte (Ochenta y tres millones ochenta y tres mil ciento noventa y ocho).

Atentamente,

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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area 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

Perito actuante

ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ  
RAA Nro: AVAL-1143371072  
C.C: 1143371072

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,742,925	2,742,925	Valor del avalúo en UVR	83,083,198.00
Proporcional	51,494,966	83,083,198	Valor asegurable	83,083,198
% valor proporcional	61.98	38.02	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: instalar nomenclatura fisica, metalica, de acuerdo al certificado de nomenclatura aportado, para el caso procede segunda visita, esta genera cobro de desplazamiento de 100.000 pesos, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 2: debe protocolizar en el certificado de tradición esta nomenclatura actual, o se puede hacer en la próxima escrituración, para lo cual saldrá dicha nota.			
Observación	<b>General:</b> 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. <b>Jurídica:</b> 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.

GENERAL					
Código	LRCAJA-73433713-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	NELSON ENRIQUE MERCADO ARRIETA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	73433713	Teléfono	3134909990
Email	nmercado927@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MAY MATOS RAFAEL ENRIQUE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9083181	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CLT: UR LOS JARDINES 3 ETAPA SECT SAN PEDRO MARTIR LT QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION MZ J				
Conjunto	BR LOS JARDINES				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LOS JARDINES	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA CONSTRUIDA			M2		
AREA DE TERRENO			M2	30.29	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	30	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	45217000	
AREA CONSTRUIDA			M2	43	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	30.29	
AREA CONSTRUIDA			M2	36.67	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.6	18.174	
Indice construcción			1	30.29	
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	2.70		
Fondo	11,445	Relación frente fondo	4.24		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

**Comportamien  
to Oferta y  
Demanda**

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

## REGLAMENTACION URBANISTICA

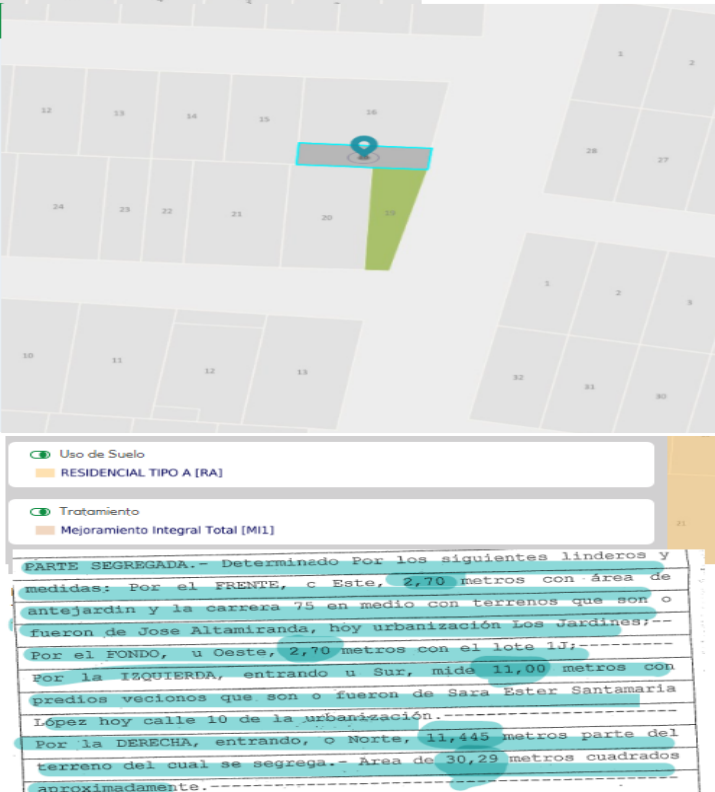
Acuerdo Decreto	Decreto 0977 de 2001
Area Del Lote	30.29
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL TIPO A
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR)
Uso Compatible Norma	comercio 1 - industrial 1
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1
Uso Prohibido Norma	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO - PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4
Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL
Indice DeOcupacion	0.6
Indice DeConstruccion	1
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	3 metros
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	2 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO TIENE RIESGO DE INUNDACION
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO TIENE RIESGO MOVIENTO EN MASA
Suelos De Proteccion	NO ES SUELO DE PROTECCION
Patrimonio	NO SE ENCUENTRA EN PATRIMONIO
Observaciones Reglamentación urbanística:	De conformidad con la localización suministrada del predio en consulta al predio se aplica lo establecido por el plan de ordenamiento territorial en el Decreto 0977 de 2001



CRUCE CARTOGRAFICO

Acuerdo o Decreto

PREDIOS	
INFORMACION	
Acta Estratificación	
Area Construida	43.00
Area Terreno	30.00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio / Centro Poblado	Los Jardines
Clasificacion Suelo	Suelo Urbano
Codigo Dane	33010816
Direccion	K 75 10 01
Estrato	3
Lado Dane	A
Manzana Igac	85
Matricula	060-182558
Nombre Edificación	
Npn	130010107000000850018000000000
Observación Estratificación	
Predio Igac	18
Referencia	010700850018000
Riesgo Principal	
Riesgo Secundario	
Tratamiento	Mejoramiento Integral Total
Ucg	15
Uso	Residencial Tipo A



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1780	EscrituraDePropiedad	15/09/2000	QUINTA	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-182558	13/02/2024	010700850018000	CASA

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

GARAJES Y DEPOSITOS

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La infraestructura vial del sector y su estado se considera bueno al presentar flujo vehicular constante y/o un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden publico más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2000	Edad Inmueble	24 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta / No cuenta				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

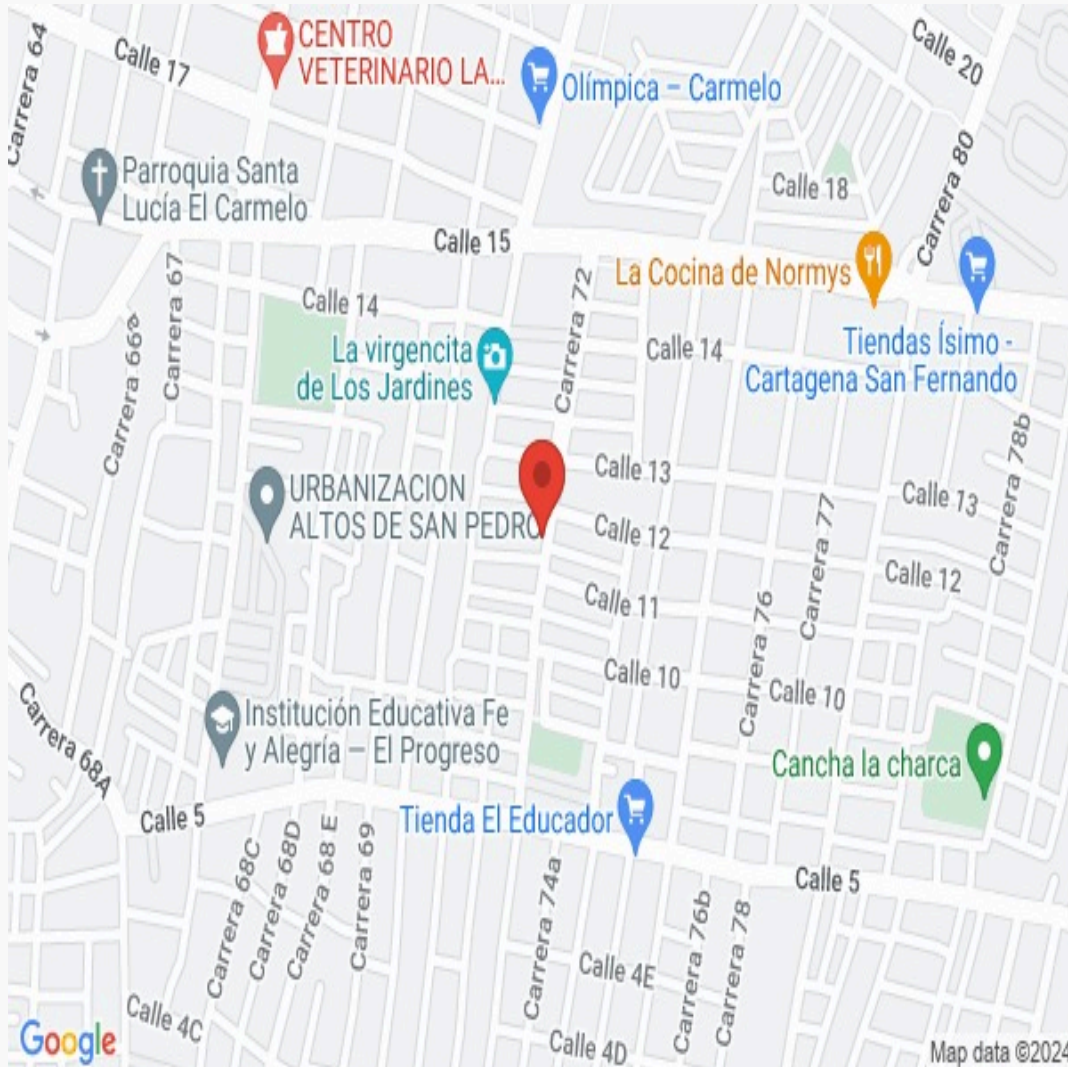
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CLT: UR LOS JARDINES 3 ETAPA SECT SAN PEDRO MARTIR LT QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION MZ J | LOS JARDINES | Cartagena de Indias | Bolívar



### LATITUD

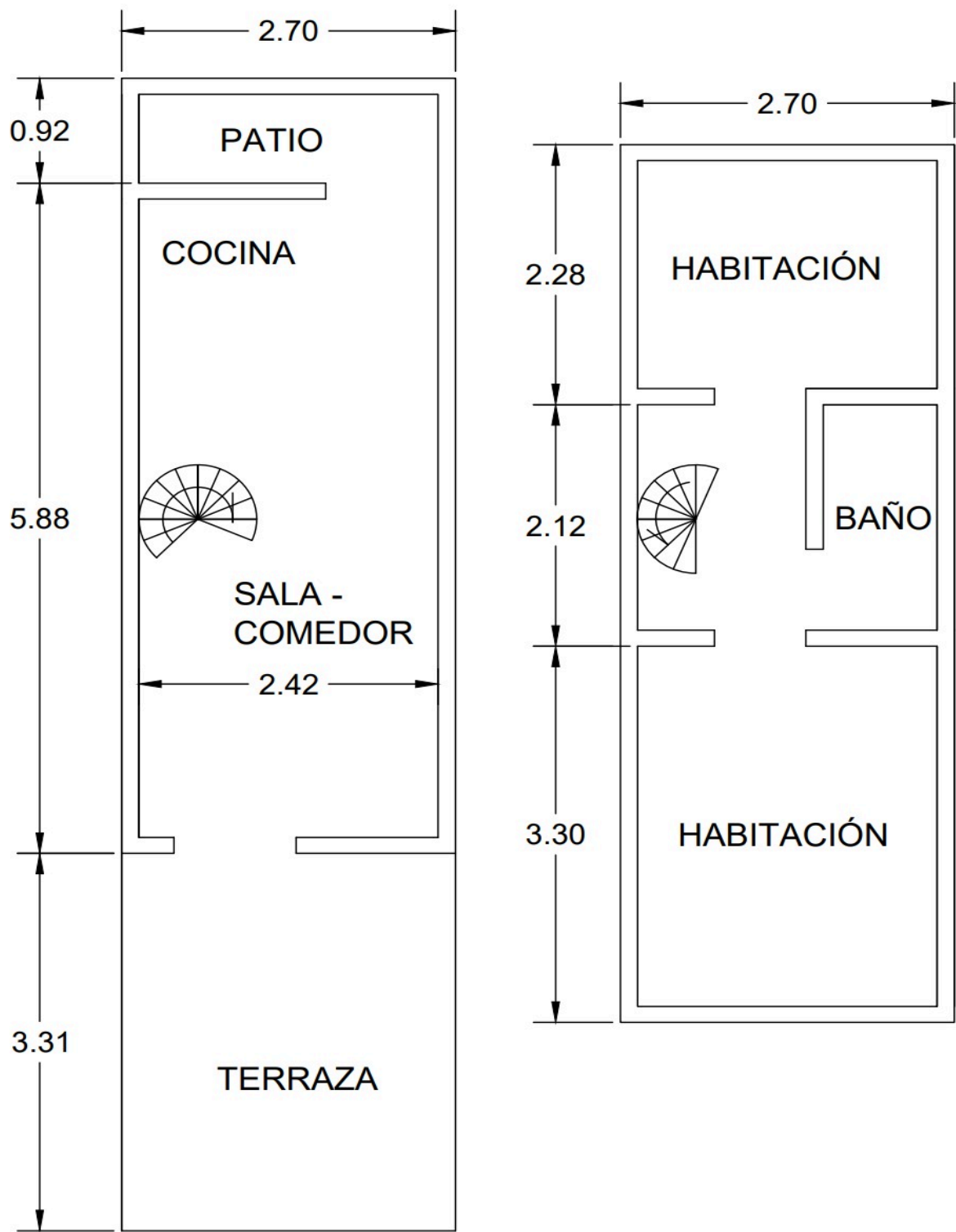
MAGNA SIRGAS: 10.377443362658276  
GEOGRAFICAS : 10° 22' 38.7942''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.48426289302678  
GEOGRAFICAS : 75° 29' 3.3462''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



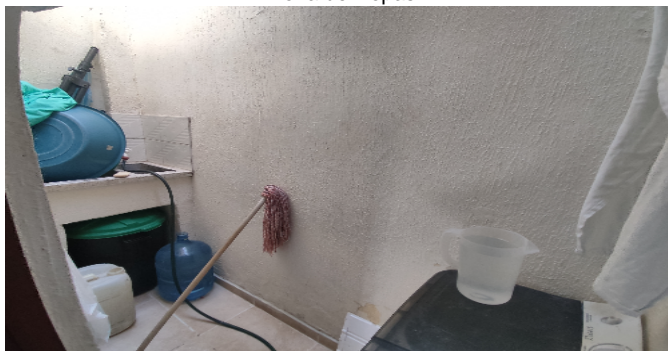
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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



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 actualizado 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  
19 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  
19 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  
19 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 4



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  
19 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Civiles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 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  
19 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  
19 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b3d00a94



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 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  
19 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  
19 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  
19 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b3d00a94



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) señora, **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143371072

El(la) señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

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%2BvFThox8CLOXLuPc2z1sJ8NdNBegTaTWUE%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](mailto: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 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP

**MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP



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