



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052732171-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ELLES FERIA STEWARD
NIT / C.C CLIENTE	1052732171
DIRECCIÓN	kr 32 69 65 lo 19 urb contadora 3 barrio la castellana
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LA CASTELLANA
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
IDENTIFICACIÓN	1143371072

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/04/2024
FECHA INFORME	22/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	32 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN				
NUM.	1221 Escritura De	NOTARIA	4	FECHA	12/07/1993
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cartagena de Indias	DEPTO		Bolívar	
ESCRITURA					
CEDULA	01-04-0720-0101-000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URB CONTADORA 3				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
060-120080	CASA #19

OBSERVACIONES GENERALES

Primer piso: TERRAZA, SALA- COMEDOR, COCINA , BAÑO SOCIAL, ESTUDIO, BODEGA, PATIO Segundo piso: 04 HABITACIONES, 01 BALCON, 01 BAÑO SOCIAL, 01 BAÑO PRIVADO
El inmueble tiene pisos en cerámica y porcelanato, muros estucados y pintados, cocinas, granito y enchape en pared. 4. El inmueble posee servicios públicos básicos, agua, luz y gas.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
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	TerrazaComunal	No	JardinInfant	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 237,567,288

VALOR ASEGURABLE \$ COP 237,567,288

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Declara construcción, anotación 3 del certificado suministrado.

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: 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, MULTIFAMILIAR)
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1
Uso Condicionado Según Norma	INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1 (SOLO EMBARCADEROS)
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	INUNDACION MODERADA
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	84	Frente	6
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	2,33

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto 0977 de 2001
Antejardín	7 METROS
Uso principal	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR)
Altura permitida pisos	SEGUN AREA LIBRE E INDICE DE CONSTRUCCION
Aislamiento posterior	7 METROS
Índice de ocupación	DE ACUERDO A AISLAMIENTOS
Índice de construcción:	1
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	123
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 186.841.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA PISO 1	M2	50.31
AREA PISO 2	M2	65.77

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA PISO 1	M2	50.31
AREA PISO 2	M2	33.69

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

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	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	68
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	kr 32 69 65 lo 19 urb contadora 3 barrio la castellana

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1992

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 de Terreno	TERRENO	84	M2	\$782,329.00	27.66%	\$65,715,636.00
Area Construida	piso 1	50.31	M2	\$2,045,853.00	43.33%	\$102,926,864.43
Area Construida	piso 2	33.69	M2	\$2,045,853.00	29.01%	\$68,924,787.57
TOTALES					100%	\$237,567,288

Valor en letras

Doscientos treinta y siete millones quinientos sesenta y siete mil doscientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$237,567,288**

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

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 116.08 m² aproximados, válidos por norma: 84 m², existe una diferencia de 32.08 m² los cuales corresponden aproximadamente 60'000.000. PARA UN TOTAL DE 297'567.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

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 escritura 1221 de 12 de julio de 1993 cuenta con un espacio para parqueo, en visita técnica se evidencia que este se encuentra ubicado en el antejardín, el cual se encuentra descubierto.

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. En visita técnica se evidencia que la calle se cuenta con cerramiento de ingreso.

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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Balcón: 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	URB CONTADORA II	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3004093628	81	166	\$2,200,000	\$365,200,000
2	URB CONTADORA	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3157039656	80.54	164	\$2,200,000	\$360,800,000
3	URB CONTADORA	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3001163462	81	174	\$2,100,000	\$365,400,000
4	URB FLORIDABLANCA	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	3205669283	81	140	\$2,000,000	\$280,000,000
Del inmueble						84	110.38		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$62,300,000	\$769,136	1.0	1.0	1.00	\$769,136
2	\$66,700,000	\$828,160	1	1.0	1.00	\$828,160
3	\$62,100,000	\$766,667	1.0	1.0	1.00	\$766,667
4	\$62,000,000	\$765,432	1.0	1.0	1.00	\$765,432
					PROMEDIO	\$782,348.62
					DESV. STANDAR	\$30,579.66
					COEF. VARIACION	3.91%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$782,349.00	AREA	84	TOTAL	\$65,717,316.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,045,853.00	AREA	110.38	TOTAL	\$225,821,254.14
VALOR TOTAL	\$291,538,570.14					

Observaciones:

Enlaces:

1.-COMPARABLE EN SITIO

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40c5-92b448841e3f-b4fb-1dd3f39f-80e0?page=1&pos=0&t_secs=1&t_or=2&t_pvid=75a1c21d-0047-4519-ae3d-617ba0395ae4

3.-https://www.doomos.com.co/de/8358068_vendo-casa-de-tres-pisos-en-contadora.html?utm_source=Litfull-connect&utm_medium=referrer

4.-<https://www.inmobiliariacastellana2000.com/sitio/index.php/masonry-listing/casa/casa-florida-blanca-venta>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

kr 32 69 65 lo 19 urb contadora 3 barrio la castellana | LA CASTELLANA | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

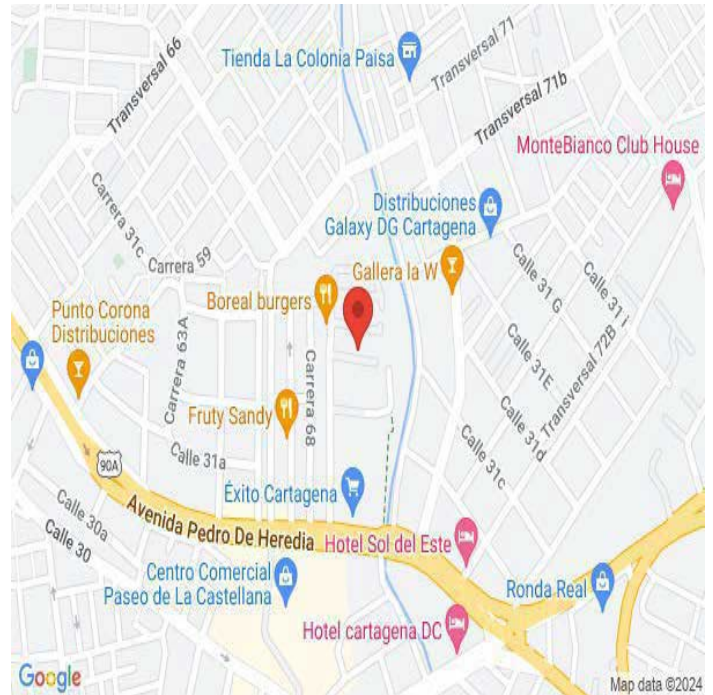
Latitud: 10.3966974

Longitud: -75.4859498

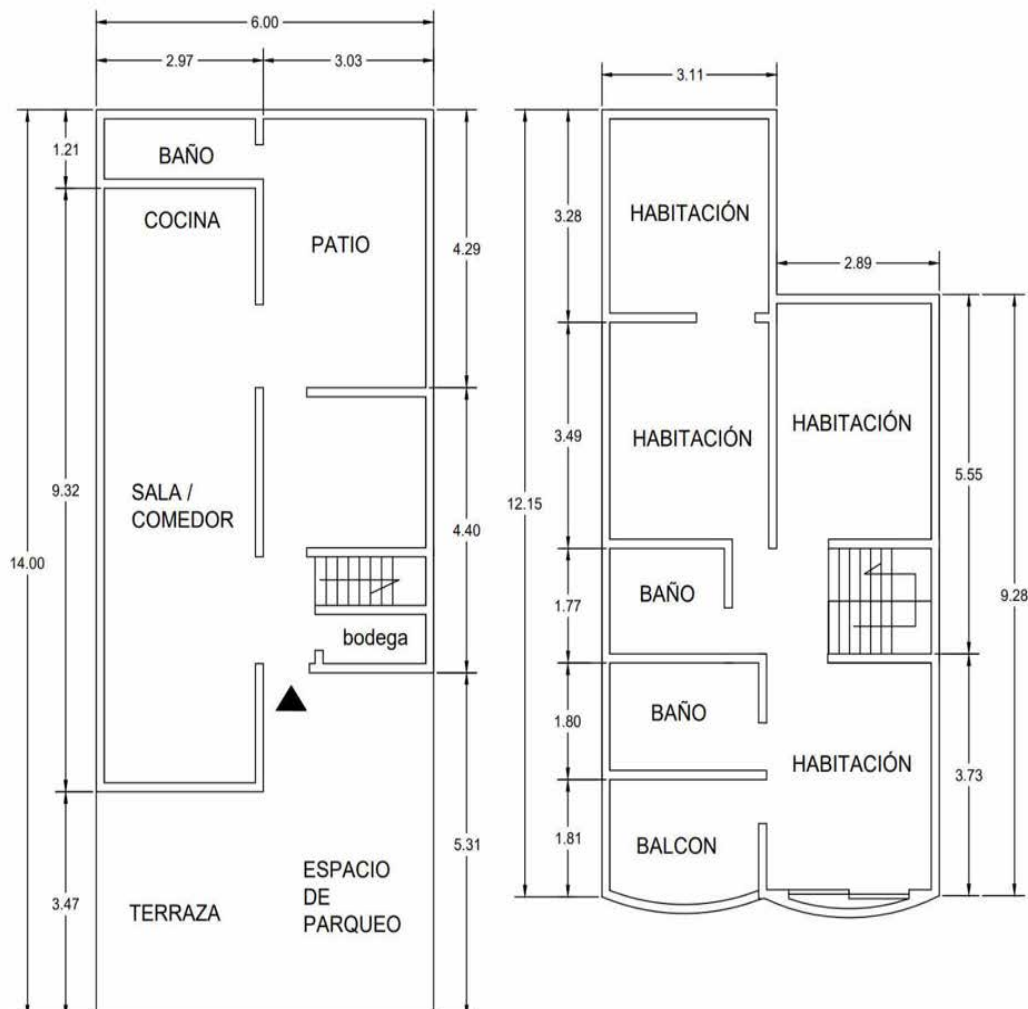
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 48.1086''

Longitud: 75° 29' 9.42''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Balcón



FOTOS General

Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



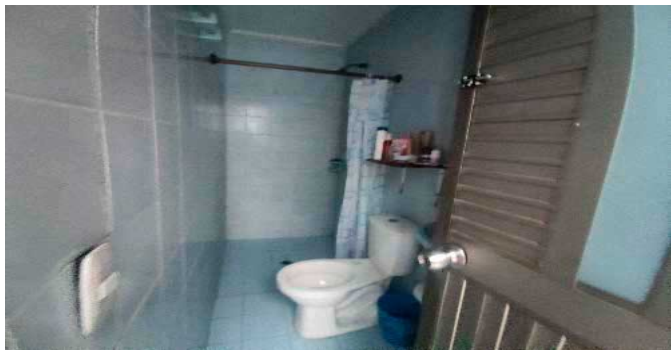
Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General

Patio Interior

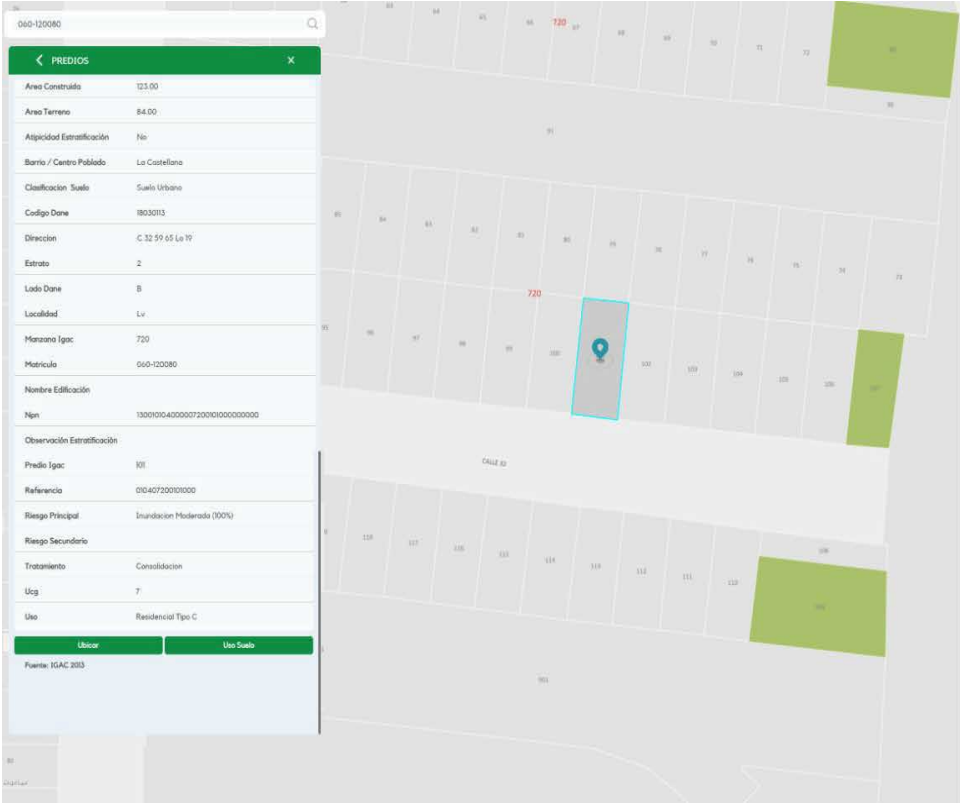


Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



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-1052732171-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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 060-120080

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 09:48:28 am

**"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 30/09/1992 RADICACION: 12618 CON: ESCRITURA DE 02/09/1992
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 13001010407200101000
COD CATASTRAL ANT: 01-04-0720-0101-000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

VER ESCRITURA # 1174 DE FECHA 02-09-92 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA.-AREA DE 84,00 MTS2.-

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 84 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

SIERRA & CIA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A INVERSIONES RENGIFO & CIA S. EN C. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 753 DE 27-02-92 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-03-92, FOLIO # 060-0116995.-INVERSIONES RENGIFO & CIA S. EN C. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APOORTE LE HIZO FRANCISCO JOSE RENGIFO BOTERO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1242 DE FECHA 03-08-76 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 13-08-76 DILIGENCIA # 343 FOLIOS #S. 248 AL 252 DEL LIBRO 1, TOMO 2. "A" FOLIO # 060-0050228.-DIVIDIDO ESTE INMUEBLE EN DOS PORCIONES "A" Y "B" SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1196 DE FECHA 13-05-85 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 22-05-85 FOLIOS #S. 060-0067703 Y 060-0067741.-ACTUALIZADOS LOS LINDEROS Y MEDIDAS DE LA PORTCION "B" MEDIANTE LA ESCRITURA # 477 DE 19-02-87 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 24-02-87 FOLIO # 060-0067741.-EL SEÑOR FRANCISCO J. RENGIFO BOTERO, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A LA SOCIEDAD "ELIAS JUAN R. SUCESORES LTDA." SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 954 DE 24-10-66 DE LA NOTARIA 2A. REGISTRADA EL 02-11-66 BAJO DILIGENCIA # 2060 DEL LIBRO 1. TOMO 3. PAR DEL 66, FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0050228.-ELIAS JUAN R. SUCESORES LTDA. ADQUIRIO POR HABER DECLARADO RESUELTO PARCIALMENTE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA HECHO CON MOGOLLON HERMANOS INVERSIONES CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1457 DE 15-09-66 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 13-10-66 BAJO DILIGENCIA # 1930 FOLIOS 138/9 LIBRO 1. TOMO 3. PAR DE 1.966.-MOGOLLON HERMANOS INVERSIONES CARTAGENA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A ELIAS JUAN R. SUCESORES LTDA. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 638 DE FECHA 02-05-66 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 01-07-66 BAJO DILIGENCIA # 1099 FOLIO 319 DEL LIBRO 1. TOMO 2. PAR.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) KR 32 69 65 LO 19 URB- CONTADORA 3 BARRIO LA CASTELLANA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)
060-116995

(En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 16/07/1992 Radicación 29790
DOC: ESCRITURA 865 DEL: 07/07/1992 NOTARIA 4A. DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2024-060-1-64232

Nro Matrícula: 060-120080

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 09:48:28 am

**"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 última página

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

DE: SIERRAS & CIA LTDA. X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 09/09/1992 Radicación 12618
DOC: ESCRITURA 1174 DEL: 02/09/1992 NOTARIA 4A DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACIÓN: OTRO : 911 LÓTEO

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

DE: SIERRAS & CIA LTDA. X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 09/09/1992 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 1174 DEL: 02/09/1992 NOTARIA 4A DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACIÓN: OTRO : 999 DEC.DE CONSTRUCCION (1 CASA DE DOS PLANTAS)

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

DE: SIERRAS & CIA LTDA. X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 04/08/1993 Radicación 13042
DOC: ESCRITURA 1221 DEL: 12/07/1993 NOTARIA 4A DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 20.000.000
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SIERRAS Y CIA LTDA.

A: BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN CC# 23237533 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 04/08/1993 Radicación 13042
DOC: ESCRITURA 1221 DEL: 12/07/1993 NOTARIA 4A DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN CC# 23237533

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 03/02/1994 Radicación 1987
DOC: ESCRITURA 63 DEL: 24/01/1994 NOTARIA 4A DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 1.000.000

Se cancela la anotación No. 1

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION : 650 CANCELA.PARCIAL HIPOTECA LIBERA ESTE

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

DE: CORPORACIÓN NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA

A: SIERRAS & CIA LTDA.

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 07/05/1999 Radicación 1999-9663
DOC: ESCRITURA 1095 DEL: 27/04/1999 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 14.000.000

Se cancela la anotación No. 5

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACIÓN NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN CC# 23237533 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 15/02/2024 Radicación 2024-060-6-3323
DOC: OFICIO 1611 DEL: 15/02/2024 GO CATRASTRAL GESTOR OPERADOR DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 0

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 060-120080

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 09:48:28 am

"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 última página

ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - SEGÚN CERTIFICADO RAD: 2024 1611.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN CC# 23237533 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 18/03/2024 Radicación 2024-060-6-6151
DOC: OFICIO AMC-OFI-0018793 DEL: 29/02/2024 LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL DE
CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BERDUGO CANO IRIS DEL CARMEN CC# 23237533 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. 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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 101447 impreso por: 101447
TURNO: 2024-060-1-64232 FECHA: 18/04/2024
NIS: WpO7lwEzr42oh7JEN0mRmB+x8q86szq6jqgPKWxxkzVYFm0VROAYLQ==
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: CARTAGENA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAYDINAYIBER MAYRAN URUELA ANTURI