



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-92231626**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	07/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	APTO 12-07 TORRE 1 BARRIO TERNERA TRANSV 54D 36E R.P.H. EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO ETAPA 1		
Barrio	TERNERA		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	JULIO REVUELTA RONALD ALFONSO		

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: RONALD ALFONSO JULIO REVUELTA

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 **JULIO REVUELTA RONALD ALFONSO** ubicado en la APTO 12-07 TORRE 1 BARRIO TERNERA TRANSV 54D 36E R.P.H. EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO ETAPA 1 TERNERA, 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 \$142,551,853.79 pesos m/cte (Ciento cuarenta y dos millones quinientos cincuenta y un mil ochocientos cincuenta y tres).

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 Privada	APARTAMENTO 1207	47.58	M2	\$2,899,517.00	96.78%	\$137,959,018.86
Area Privada Libre	AREA DE BALCONES	5.28	M2	\$869,855.10	3.22%	\$4,592,834.93
TOTALES					100%	\$142,551,853

Valor en letras  
Ciento cuarenta y dos millones quinientos cincuenta y un mil ochocientos cincuenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

Angie B

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	142,551,853.00
Proporcional	0	142,551,853	Valor asegurable	142,551,853
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-92231626	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	RONALD ALFONSO JULIO REVUELTA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	92231626	Teléfono	3222541405
Email	rj.julio85@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JULIO REVUELTA RONALD ALFONSO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	92231626	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	APTO 12-07 TORRE 1 BARRIO TERNERA TRANSV 54D 36E R.P.H. EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO ETAPA 1				
Conjunto	EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	TERNERA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble valorado corresponde a un apartamento ubicado en el EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO, en zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura TERNERA TRANSV 54 D 36 E - R.P.H EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO ETAPA 1 TORRE 1 TORRE 1 APTO 1207.</p> <p>El inmueble cuenta un la siguiente descripción para las áreas:</p> <p>Área contruida: 53,96 m2</p> <p>Área privada construida: 47,58 m2</p> <p>Área privada balcon 1: 3,27 m2</p> <p>Área privada balcon 2: 2,01 m2</p> <p>Área privada construida total: 52,86 m2</p>				

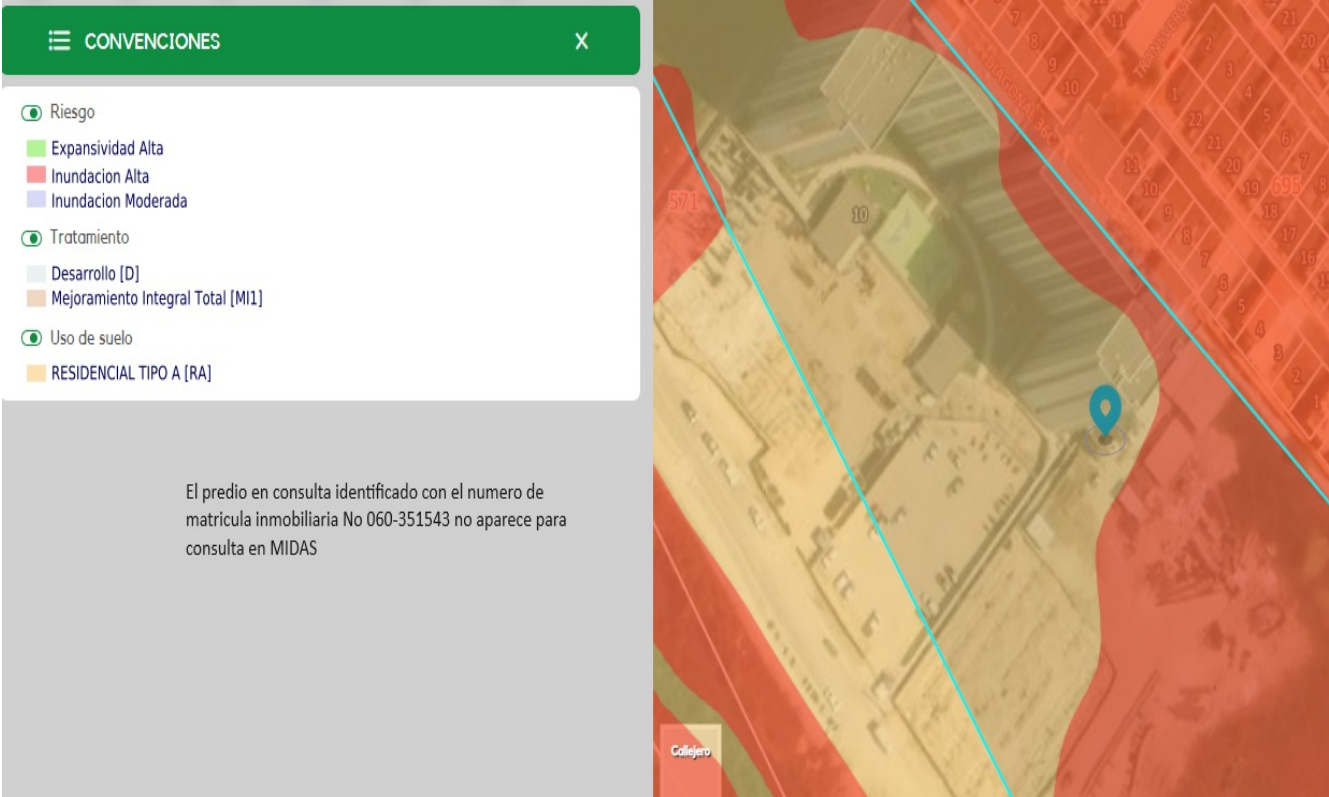
Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados solo de agua y energía.

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	12																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	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): 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>53.96</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>47.58</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>5.28</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	53.96	AREA PRIVADA	M2	47.58	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.28	AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>1</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	1	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	53.96																											
AREA PRIVADA	M2	47.58																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.28																											
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	1																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>47.58</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>5.28</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.58	AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.28	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>47.58</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>5.28</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.58	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.28						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.58																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.28																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.58																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.28																											
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	Se observa una actividad edificadora media donde se encuentran en ejecución una cantidad moderada de proyectos y/o inmuebles nuevos en el sector.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	De conformidad con la localización del predio objeto de avaluo y la documentación aportada del predio se determina que: al predio se aplica lo establecido por el plan de ordenamiento territorial POT de la ciudad de Cartagena descrito en el Decreto 0977 de 2001																												
	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 4427 del 01-09-2021 de la notaria segunda de Cartagena de indias																												
	<b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto 0977 de 2001																												

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5050	EscrituraDePropiedad	30/09/2022	SEGUNDA	Cartagena de Indias
4427	EscrituraPH	01/09/2021	SEGUNDA	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
060-351543	16/04/2024	0,3333	01-05-0571-0010-000	APARTAMENTO 1207

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
Limitaciones al dominio: Dentro del certificado de tradición y libertad aportado con folio de matrícula inmobiliaria FMI 060-351543 NO se encuentran anotaciones pendientes que deban considerarse.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de estudio no cuenta con parqueaderos de uso exclusivo o privado. El conjunto contara con parqueaderos de tipo comunal.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media



Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
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	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
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 público más que las normales del municipio.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	4427		Fecha escritura	01/09/2021	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	CARTAGENA	
Valor administración	SIN INFORMACION	Total unidades	330	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	22	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	3
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4427, Fecha escritura: 01/09/2021, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: SIN INFORMACION, Total unidades: 330, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 22, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura		Estructura reforzada	
Material construcción		Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	3 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta				
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	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

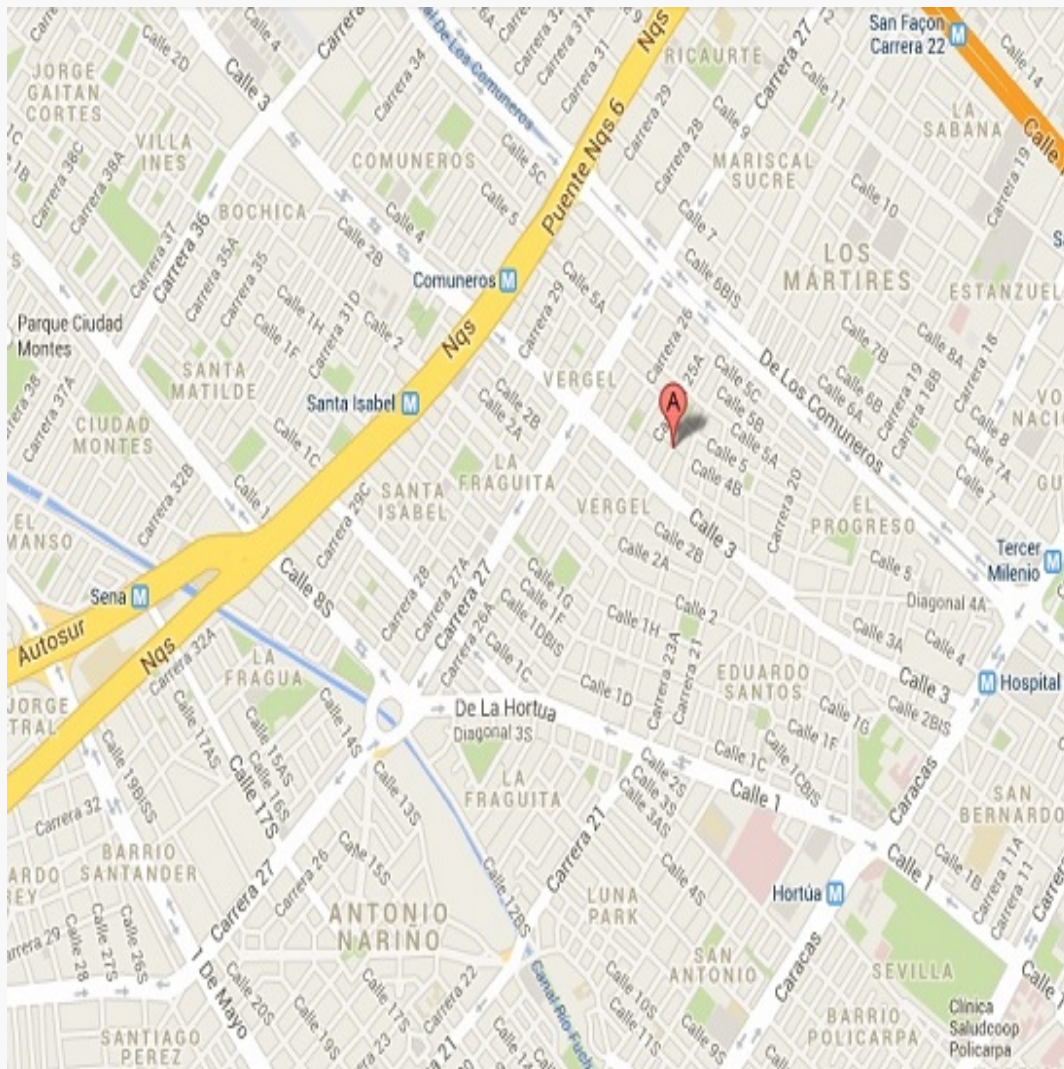
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.	No hay	No hay	No hay	No hay
Observación	Al momento de la visita técnica el inmueble no posee acabados en pisos o paredes, con respecto a baño social y cocina presenta acabados normales y en aparente buen estado de conservación.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** APTO 12-07 TORRE 1 BARRIO TERNERA TRANSV 54D 36E R.P.H. EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO ETAPA 1 | TERNERA | Cartagena de Indias | Bolívar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.395786  
GEOGRAFICAS : 10° 23' 44.829''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.470065  
GEOGRAFICAS : 75° 28' 12.234''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	TERRITORIO MIO	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,994,955.86	3205485192
2	TERRITORIO MIO	11	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,994,955.86	3104028160
3	TERRITORIO MIO	11	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,595,628.42	3002451607
4	TERRITORIO MIO	9	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000		\$		\$	\$3,294,451.45	301 4353914
5	TERRITORIO MIO	20	\$164,000,000	0.95	\$155,800,000		\$		\$	\$3,274,485.08	301 5425241
Del inmueble		12		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	53.96	47.58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,994,955.86
2	3	53.96	47.58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,994,955.86
3	3	53.96	47.58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,595,628.42
4	3	53.96	47.58	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,965,006.31
5	3	53.96	47.58	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,947,036.57
	3 años									
									PROMEDIO	\$2,899,516.60
									DESV. STANDAR	\$171,108.43
									COEF. VARIACION	5.90%

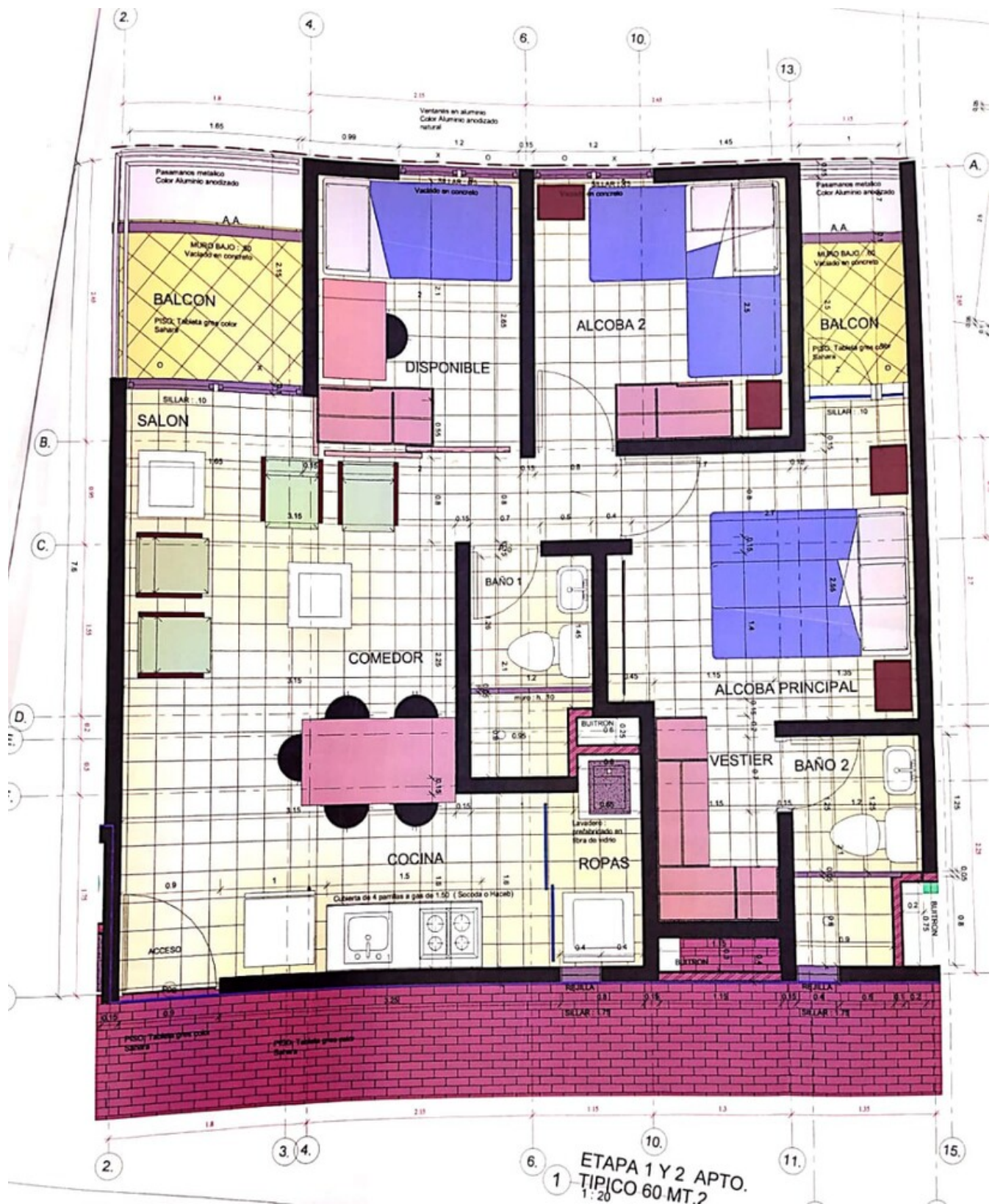
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,070,625.03	TOTAL	\$146,100,339.15
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,728,408.17	TOTAL	\$129,817,660.88
VALOR TOTAL	\$137,959,018.86			

Observaciones:				
Enlaces:				
1.- <a href="#">COMPARABLE EN SITIO</a>	2.- <a href="#">COMPARABLE EN SITIO</a>	3.- <a href="#">https://inmobiliariamvo.com/apartamento-venta-cartagena-cartagena-de-indias/6919838</a>	4.- <a href="#">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-329f-953c6b32b413-ad88-fbd0a152-3ee4?page=1&amp;pos=22&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=66fec645-50f4-452b-92a8-5d6a27c1774</a>	5.- <a href="#">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/e73b-acf8-a36344e1-4c907a06dc-4c91</a>



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



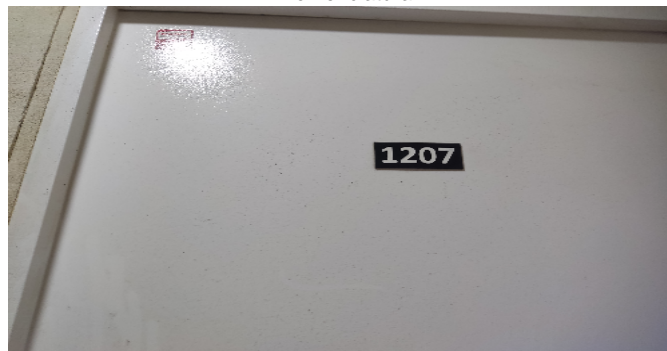
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



comparable 2



comparable 1





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y 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-92231626

	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bc1f0b1d	<a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	
<p align="center"><b>Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV</b>          NIT: 800870027-5</p>		
<p align="center"><b>Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio</b></p>		
<p>El señor(a) <b>ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ</b>, 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.</p>		
<p>Al señor(a) <b>ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ</b> se le expedición de este certificado al registro del señor(a) <b>ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ</b> se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:</p>		
<p><b>AVALUO: LRCAJA-92231626 M.I.: 060-351543</b></p> <p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p> <p align="right">Página 1 de 4</p>		

	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bc1f0b1d <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>		
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-92231626 M.I.: 060-351543</b></p> <p><b>Categoría 6 Inmuebles</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avancede obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motonieves, motobicicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p align="right">Página 3 de 4</p>		



	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bc1f0b1d <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>		
<p><b>Categoría 10 Samovancias y Animales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Samovancias, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, mercancías, productos en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul> <p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-92231626 M.I.: 060-351543</b></p> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 12 Intangibles</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p style="text-align: right;">Página 3 de 4</p>		

	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bc1f0b1d		
Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR Dirección: CARRERA 81B N°38 I- 7B BALCONES DEL JARDÍN TORRE 7 APARTAMENTO 54B Teléfono: 3008078787 Correo Electrónico: angiebarra.fernandez@gmail.com		
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos - Tecnol-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(los) señor(ES) <b>ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ</b> , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1149371072.		
El(los) señor(ES) <b>ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ</b> se encuentra al día con el pago de los derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.		
Con el fin de que el destinatario pueda verificar esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 al PIN directamente en la página de RAA <a href="http://www.raa.org.co">http://www.raa.org.co</a> . Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código de la ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.		
	<b>PIN DE VALIDACIÓN</b>  bc1f0b1d	
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 un (01) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.		
<div style="text-align: center;">           Firma: _____  <b>Antonio Hariberto Sabado Plaza</b>          Representante Legal       </div>		
<div style="text-align: right;">         Página 4 de 4       </div>		