



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## 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: 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



### 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$142,551,853</b>

Valor en letras

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

Perito actuante



ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ

RAA Nro: AVAL-1143371072

C.C: 1143371072

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-92231 626	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	RONALD ALFONSO JULIO REVUELTA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	92231626	<b>Teléfono</b>	3222541405
<b>Email</b>	rj.julio85@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	JULIO REVUELTA RONALD ALFONSO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	92231626	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	APTO 12-07 TORRE 1 BARRIO TERNERA TRANSV 54D 36E R.P.H. EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO ETAPA 1				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS TERRITORIO MIO				
<b>Ciudad</b>	Cartagena de Indias	<b>Departamento</b>	Bolívar	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	TERNERA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	Si

<b>Observación</b>	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. El inmueble cuenta con la siguiente descripción para las áreas: Área construida: 53,96 m <sup>2</sup> Área privada construida: 47,58 m <sup>2</sup> Área privada balcón 1: 3,27 m <sup>2</sup> Área privada balcón 2: 2,01 m <sup>2</sup> Área privada construida total: 52,86 m <sup>2</sup>				
--------------------	---	--	--	--	--

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.

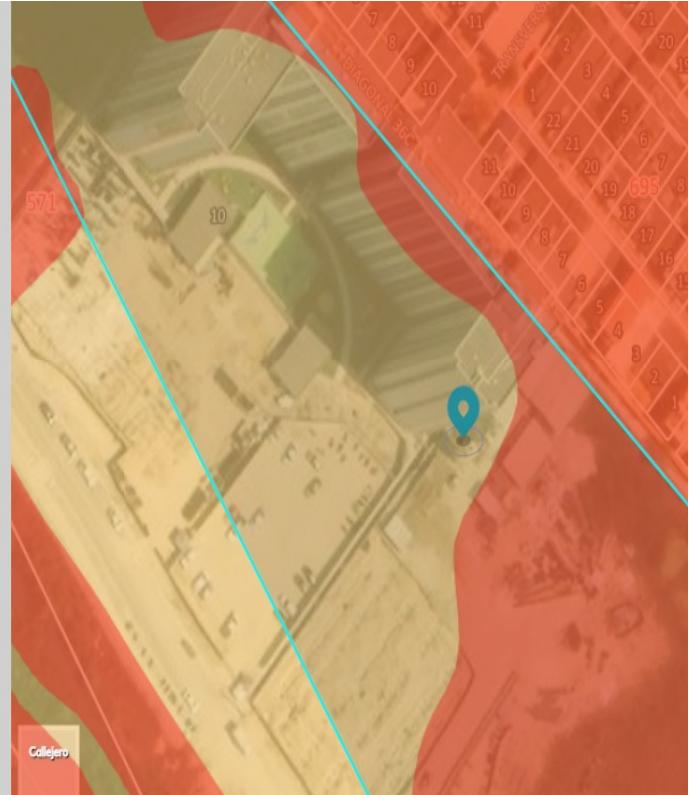
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados solo de agua y energía.

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	12																									
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO																								
<b>Justificación de Metodología</b>	<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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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 border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </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 border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.58	AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.28	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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																										
<b>Perspectivas de valoración</b>	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias</p>																											
<b>Actualidad edificadora</b>	<p>Se observa una actividad edificadora media donde se encuentran en ejecución una cantidad moderada de proyectos y/o inmuebles nuevos en el sector.</p>																											
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	<p>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.</p>																											
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>De conformidad con la localización del predio objeto de avalúo 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</p> <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 4427 del 01-09-2021 de la notaría segunda de Cartagena de indias</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto 0977 de 2001</p>																											

## 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	01-05-0571-0010-00	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			AMOBLAMIENTO 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		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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	<b>CONCRETO FLEXIBLE</b>	
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

<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	3
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	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

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

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	2	Jardín	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 ropa: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

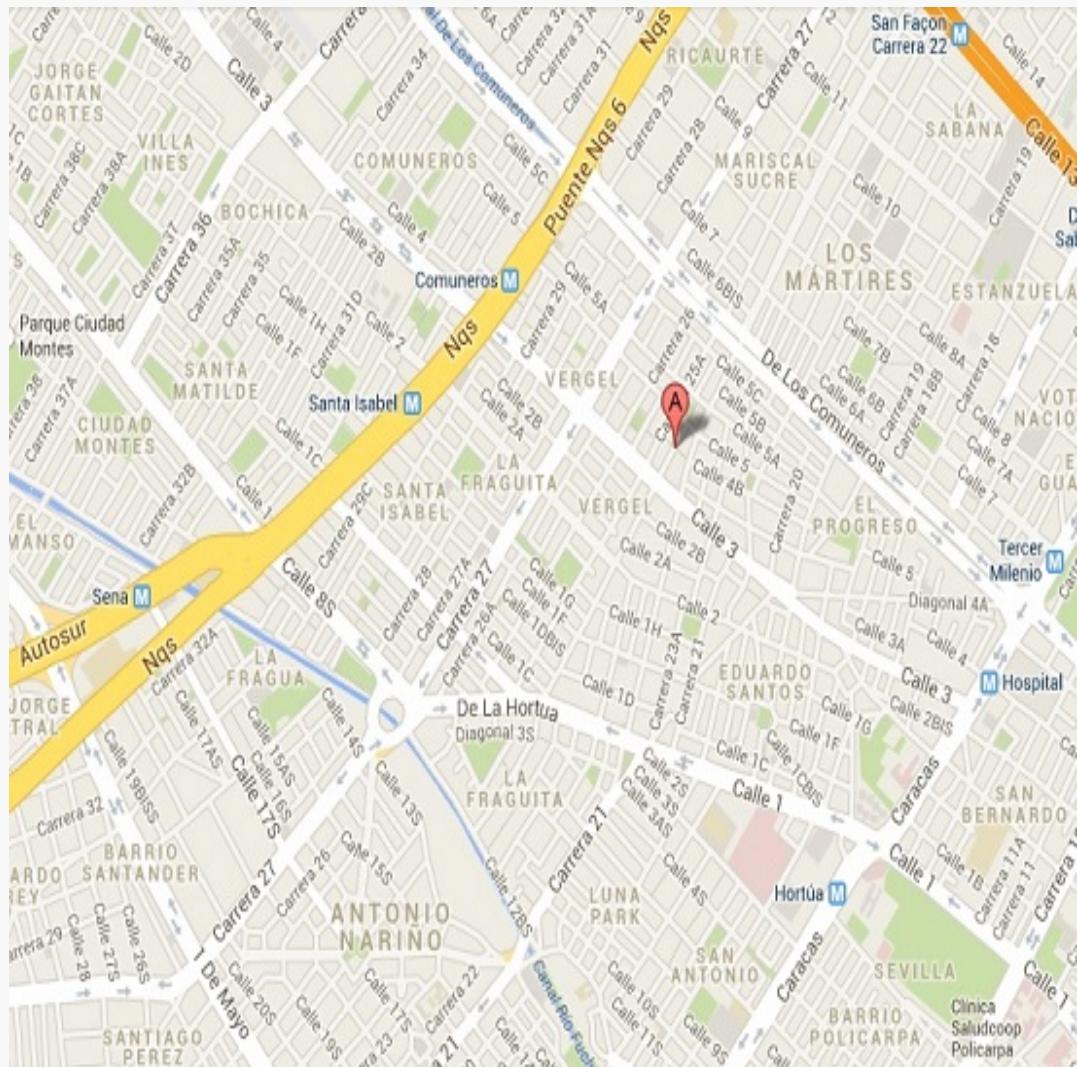
## ACABADOS

	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 TAMAÑO	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	<b>POR Mt2</b>	\$3,070,625.03	<b>TOTAL</b>	\$146,100,339.15
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,728,408.17	<b>TOTAL</b>	\$129,817,660.88
VALOR TOTAL	\$137,959,018.86			

Observaciones:

Enlaces:

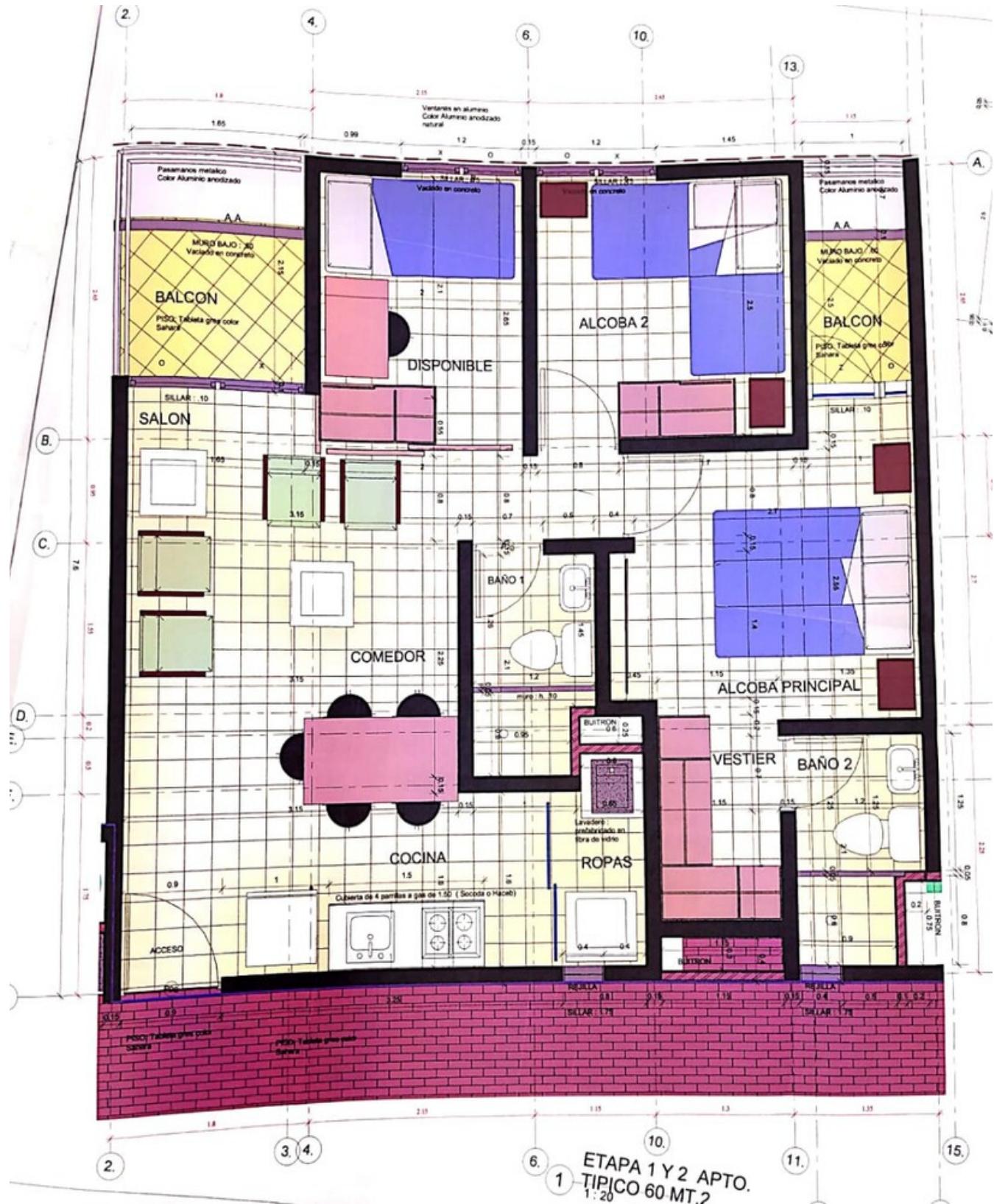
1.-COMPARABLE EN SITIO

2.-COMPARABLE EN SITIO

3.-<https://inmobiliariamvo.com/apartamento-venta-cartagena-cartagena-de-indias/6919838>4.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301\\_256\\_329f\\_053c6b32b413\\_ad88\\_fbd0a152\\_3ee4f7?page=1&pos=22&lt\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=66fec645-5014-452b-07ab-5f4fe37c1774](https://casas.mitula.com.co/adform/24301_256_329f_053c6b32b413_ad88_fbd0a152_3ee4f7?page=1&pos=22&lt_sec=1&t_or=2&t_pvrid=66fec645-5014-452b-07ab-5f4fe37c1774)5.-<https://www.puntocomparacion.com/inmueble/673b-acfb-a36344e1-4c9907a06a0c-4c91>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

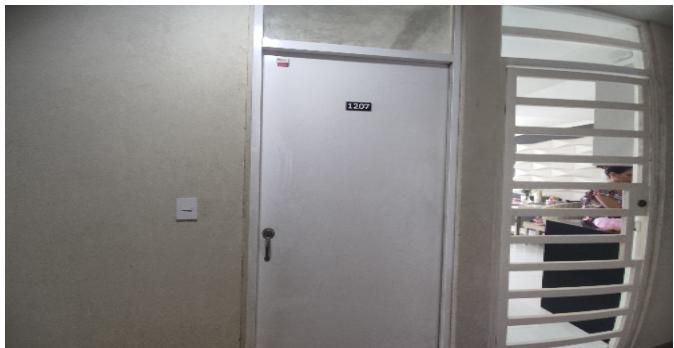


Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

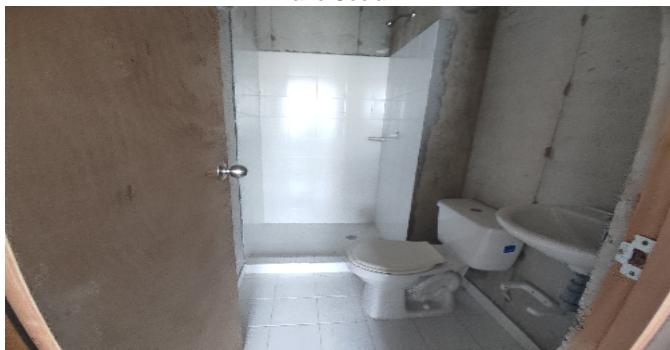
Habitación 2



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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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



PIN de Validación: bc1f0b1d



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 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 Aduanero de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1143371072.

**RAA AVALUO: LRCAJA-92231626 M.I.: 060-351543**

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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

Regímen  
Regímen Aduanero

#### 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

Regímen  
Regímen Aduanero



PIN de Validación: bc1f0b1d



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

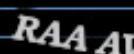
#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conductores, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de Infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aduanero



#### Categoría 5 Inmuebles

##### 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  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

#### 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 a 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, radares, 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, tráctores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la cláusula anterior.

Fecha de Inscripción  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aduanero



PIN de Validación: bc1f0b1d



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

#### Categoría 10 Samoviviendas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, maquinaria y equipo en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de Inscripción  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Dano amargaria, lucro cesante, dano moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de hecho no contemplado en las cláusulas anteriores.

Fecha de Inscripción  
18 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aduanero

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: bc110b1d



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CARRERA 81B N°99 I- 78 BALCONES DEL JARDÍN TORRE 7 APARTAMENTO 548

Teléfono: 3008078787

Correo Electrónico: angiebarbara.fernandez@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación  
Técnico Laboral Por Competencias En Avaluos - Tacti-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(a) señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ , Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1149371072

El(a) señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación. M.I.: 060-351543

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo móvil 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 aquí contenida y la que reporta la verificación con el código deberá ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

bc110b1d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se pone 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.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Humberto Salcedo Pizano  
Representante Legal