



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101445044

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HAROLD JOSE JULIO MARRUGO
NIT / C.C CLIENTE	1101445044
DIRECCIÓN	KR 82 # 82 - 4 B 23 APTO 1 BARR SIMON BOLIVAR
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	SAN FERNANDO - SIMON BOLIVAR
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
IDENTIFICACIÓN	1143371072

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/05/2024
FECHA INFORME	20/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JULIO SAN MARTIN MARCIAL				
NUM.	1281 Escritura De	NOTARIA	QUINTA	FECHA	26/08/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar	
ESCRITURA					
CEDULA	01-07-1009-0004-901				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	Sin información				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50%				

M. INMOB.	N°
060-261347	Apartamento 1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: en zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura KR 82 # 82 - 4 B 23 APTO 1 BARR SIMON BOLIVAR.
Al inmueble se llega así: ingresando por calle destapada de medio acceso en la carrera 81D
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 80,313,621

VALOR ASEGURABLE \$ COP 80,313,621

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

En escritura tiene un área construida de 38.5 m², en inspección se midió un área de 56.77 m², con una diferencia de 18.27 m², lo que representa un 47% del área privada. NOTA: El predio cuenta con áreas no legalizadas. Realizar el trámite de legalización de las áreas construidas. NOTA: El predio presenta inconsistencias de nomenclatura en certificado de tradición. NOTA: Solicitar actualización de nomenclatura: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar la nomenclatura física con placa que sea en material no perecedero.

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura pública No. 3570 del 03-11-2006, de la notaria segunda de Cartagena.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0977 de 2001. Presenta amenaza por inundación baja.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	38.5	AREA	M2	39
AREA PRIVADA	M2	38.5	AVALUO	PESOS	\$66.457.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	21	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.5
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.73	AREA LIBRE PRIVADA	M2	21

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 82 # 82 - 4 B 23 APTO 1 BARR SIMON BOLIVAR | SAN FERNANDO - SIMON BOLIVAR | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3570, fecha: 03/11/2006, Notaría: SEGUNDA y ciudad: CARTAGENA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Debil	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Regular	mas de 500

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

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 Privada	Apartamento	38.5	M2	\$1,792,715.00	85.94%	\$69,019,527.50
Area Privada Libre	Área de patio	21	M2	\$537,814.00	14.06%	\$11,294,094.00
TOTALES					100%	\$80,313,621

Valor en letras

Ochenta millones trescientos trece mil seiscientos veintiuno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$80,313,621**

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 bajas
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 baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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 no cuenta con garajes de tipo común, privado o exclusivo que deban tenerse en cuenta para este avalúo.

Entorno: La infraestructura vial del sector y su estado se considera regular al presentar flujo vehicular bajo y/o un estado de conservación en regulares condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden público más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 3570, Fecha escritura: 03/11/2006, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 2, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Cuarto servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

NOTA: Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SIMON BOLIVAR	1	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	0	\$		\$	\$1,727,272.73	3116627605
2	SIMON BOLIVAR	1	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	0	\$		\$	\$1,794,444.44	3054868167
3	NELSON MANDELA	1	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	0	\$		\$	\$1,719,457.01	320584326
4	SIMON BOLIVAR	1	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$		\$	\$1,929,687.50	3006530218
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	38.5	38.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,727,272.73
2	20	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,794,444.44
3	12	44.2	44.2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,719,457.01
4	16	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,929,687.50
	18 años									
									PROMEDIO	\$1,792,715.42
									DESV. STANDAR	\$97,320.57
									COEF. VARIACION	5.43%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,890,035.99	TOTAL	\$72,766,385.65
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,695,394.85	TOTAL	\$65,272,701.69
VALOR TOTAL	\$69,019,527.50			

Observaciones:

Enlaces:

1.-COMPARABLE EN SITIO

2.-COMPARABLE EN SITIO

3.-

https://www.facebook.com/marketplace/item/736029741941004/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A9a6d42bc-4973-4570-9677-850c8fc7da57

4.-

https://www.facebook.com/marketplace/item/1504908413454419/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A860304de-47e1-48b2-9750-360d3f85b1ac



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 82 # 82 - 4 B 23 APTO 1 BARR SIMON BOLIVAR | SAN FERNANDO - SIMON BOLIVAR | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.37149904260903

Longitud: -75.47502190291905

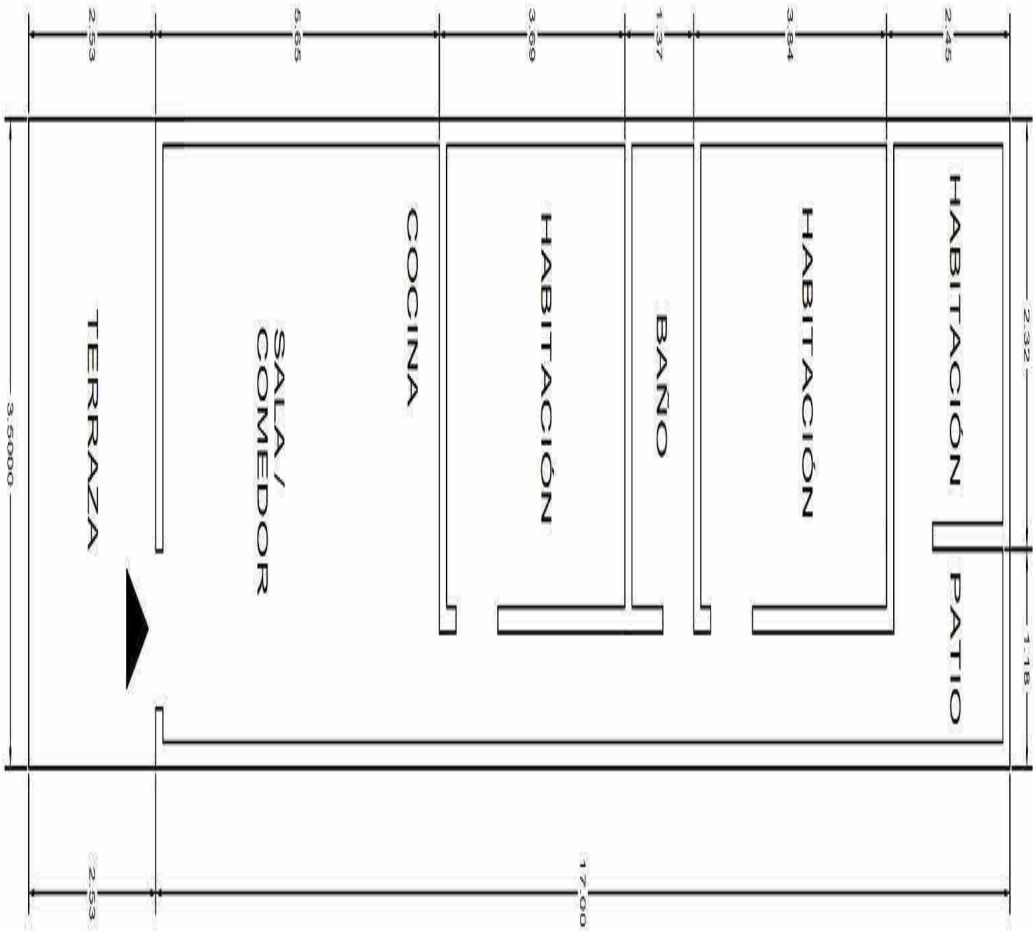
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 22′ 17.3964″

Longitud: 75° 28′ 30.0786″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Habitación de Servicio

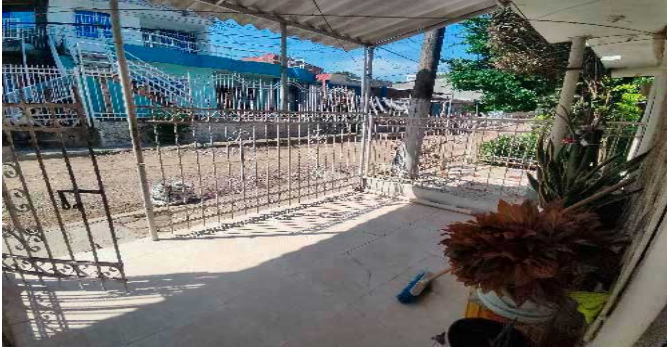


Patio Interior



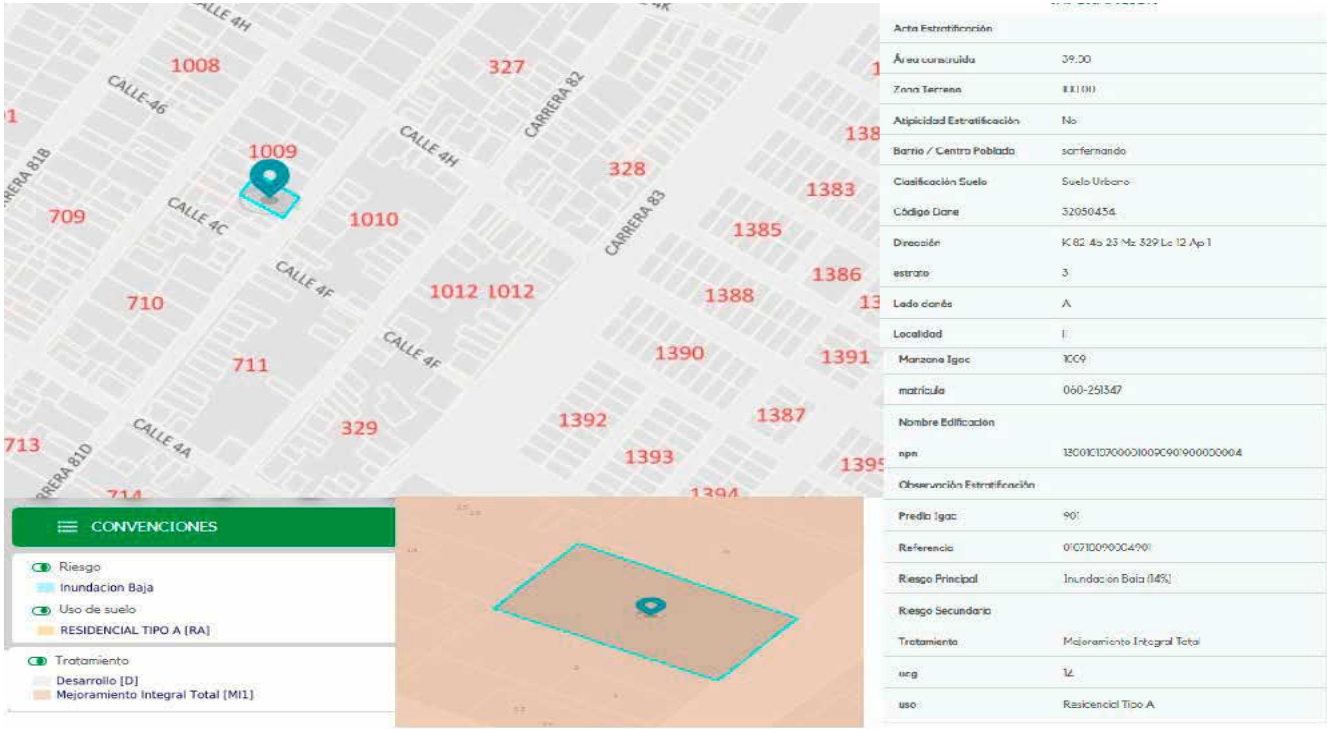
FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Areas o Documentos

BARRIO SIMON BOLIVAR CARRERA 82 No. 82 No. 4B-23 APARTAMENTO No. 1
EN LA CIUDAD DE CARTAGENA, Área total privada 59.50 M2. Área construida
38.50 M2 Área de patio 21.00 M2. -----
Consta de Sala, comedor, cocina, una alcoba y un baño. Área libre: -----
LINDERO: FRENTE, Carrera 82, mide 3.50 metros. DERECHA, entrando, con lote
10, mide 17.00 metros. IZQUIERDA, entrando con apartamento No. 2, mide 17.00
metros Fondo, con lote 11 mide 3.50 metros por el Cenit, con techó de la edificación
Nadir, con el terreno y cimentaciones. Identificado con el folio de matrícula
inmobiliaria 060-261347 y referencia catastral 01-07-1009-0004-901. -----
Este inmueble se identifica con el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-
261347 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. CÓDIGO
CATASTRAL NÚMERO: 01-07-1009-0004-901. -----

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 prevaletientes 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-1101445044



PIN de Validación: bc1f0b1d



<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: bc1f0b1d



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: bc1f0b1d



<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: bc1f0b1d



<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

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.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514180094356595

Nro Matrícula: 060-261347

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-77175

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 01:51:43 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 13-07-2011 RADICACIÓN: 2011-060-6-13039 CON: ESCRITURA DE: 03-11-2006

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO N° 1 CON AREA DE 59.50 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 50% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3570, 2006/11/03, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 59 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 50,0%

COMPLEMENTACION:

GERMAN DEL CRISTO BENITEZ ZUÑIGA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO AL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA "CORVIVIENDA", SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2691 DE FECHA 05-11-1998 DE LA NOTARIA 5° DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 22-04-1999 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-161041.-----FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA" ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO DE LA PARTE RESTANTE A POLICARPO ROMERO ZAMBRANO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 0231 DE FECHA 23-06-94 DE LA NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 17-10-95 EN EL FOLIO 060-0110629.----- ACLARADA LA ESCRITURA # 0231 EN CUANTO A LINDEROS Y MEDIDAS CORRECTAS DEL LOTE MEDIANTE ESCRITURA # 552 DE FECHA 19-05-95 DE LA NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 17-10-95 EN EL FOLIO 060-0110629.-----LOTEADO DICHO PREDIO MEDIANTE ESCRITURA # 1026 DE FECHA 12-03-1996 DE LA NOTARIA 3° DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 23-01-1997 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS # 060-110629, 060-160954 AL 060-161115.----- POLICARPO ROMERO ZAMBRANO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE LUIS CARLOS ROMERO CHICO SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DE FECHA 06-03-90 EN EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA REGISTRADA EL 30-01-91 EN EL FOLIO 060-0110629. LUIS CARLOS ROMERO CHICO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO AL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1.331 DE FECHA 31-07-72 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 12-09-72 EN EL FOLIO 060-0110629. EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, ADQUIRIO POR CESION QUE A HA TITULO GRATUITO LE HIZO LA INTERNATIONAL PETROLEUM COLOMBIA LIMITED SEGUN ESCRITURA # 652 DEL 09-06-71 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL DIA 25-06-71 BAJO DILIGENCIA # 905 A FOLIOS 376/8 DEL LIBRO PRIMERO TOMO SEGUNDO PAR DE 1971. LA INTERNATIONAL PETROLEUM COLOMBIA LIMITED ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A LA COMPAÑIA DE MAMONAL LIMITADA SEGUN ESCRITURA # 1.292 DEL 31-12-69 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL DIA 31-12-69 BAJO DILIGENCIA # 2.165 A FOLIOS 251/3 DEL LIBRO PRIMERO TOMO SEGUNDO PAR DE 1969. LA COMPAÑIA DE MAMONAL LIMITADA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE HA TITULO DE APOORTE LE HIZO LA ANDIAN NATIONAL CORPORATION LIMITED SEGUN ESCRITURA # 3.454 DEL 28-12-59 DE LA NOTARIA DECIMA DE BNOGOTA REGISTRADA EL DIA 16-01-60 BAJO DILIGENCIA # 50 A FOLIOS 470/5 DEL LIBRO PRIMERO TOMO PRIMRO PAR DE 1960.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 82 # 82 - 4 B 23 APTO 1 BARR SIMON BOLIVAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514180094356595

Nro Matrícula: 060-261347

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-77175

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 01:51:43 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-77175

FECHA: 14-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

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