



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101445044

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

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

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	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JULIO SAN MARTIN MARCIAL						
NUM. ESCRITURA	1281 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	QUINTA	FECHA	26/08/2021		
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar			
CEDULA CATASTRAL	01-07-1009-0004-901						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada						
NOMBRE DEL CONJUNTO/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.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 80,313,621

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 80,313,621

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

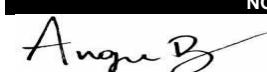
FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

En escritura tiene un área construida de 38.5 m<sup>2</sup>, en inspección se midió un área de 56.77 m<sup>2</sup>, con una diferencia de 18.27 m<sup>2</sup>, 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



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 notaría 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

AREA CONSTRUIDA

M2

38.5

AREA PRIVADA

M2

38.5

AREA LIBRE

M2

21

PRIVADA

## ÁREAS CATASTRAL

## UND

## VALOR

AREA

M2

39

AVALUO

PESOS

\$66.457.000

CATASTRAL 2024

## ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

## UND

## VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

56.77

AREA LIBRE MEDIDA

M2

2.73

## ÁREAS VALORADAS

## UND

## VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

38.5

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Regular
Sardineles	SI	Regular
Vias 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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº 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	pájete 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.

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)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$80,313,621</b>

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.

**Garaie:** El inmueble no cuenta con garaies 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

**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, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga lista el pasaje.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

**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 valuadora 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
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
<b>18 años</b>										
								PROMEDIO	\$1,792,715.42	
								DESV. STANDAR	\$97,320.57	
								COEF. VARIACION	5.43%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,890,035.99	<b>TOTAL</b>	\$72,766,385.65
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,695,394.85	<b>TOTAL</b>	\$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\\_sem%3A9a6d42bc-4973-4570-9677-850c8fc7da57](https://www.facebook.com/marketplace/item/736029741941004/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_sem%3A9a6d42bc-4973-4570-9677-850c8fc7da57)

4.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/1504908413454419/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_sem%3A860304de-47e1-49b2-9750-36043f95fac](https://www.facebook.com/marketplace/item/1504908413454419/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_sem%3A860304de-47e1-49b2-9750-36043f95fac)

## 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)

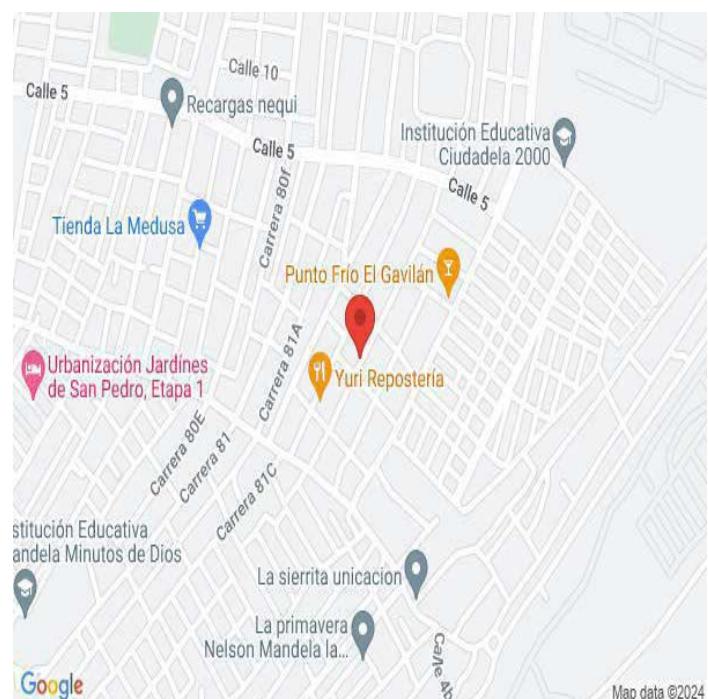
**Latitud:** 10.37149904260903

**Longitud:** -75.47502190291905

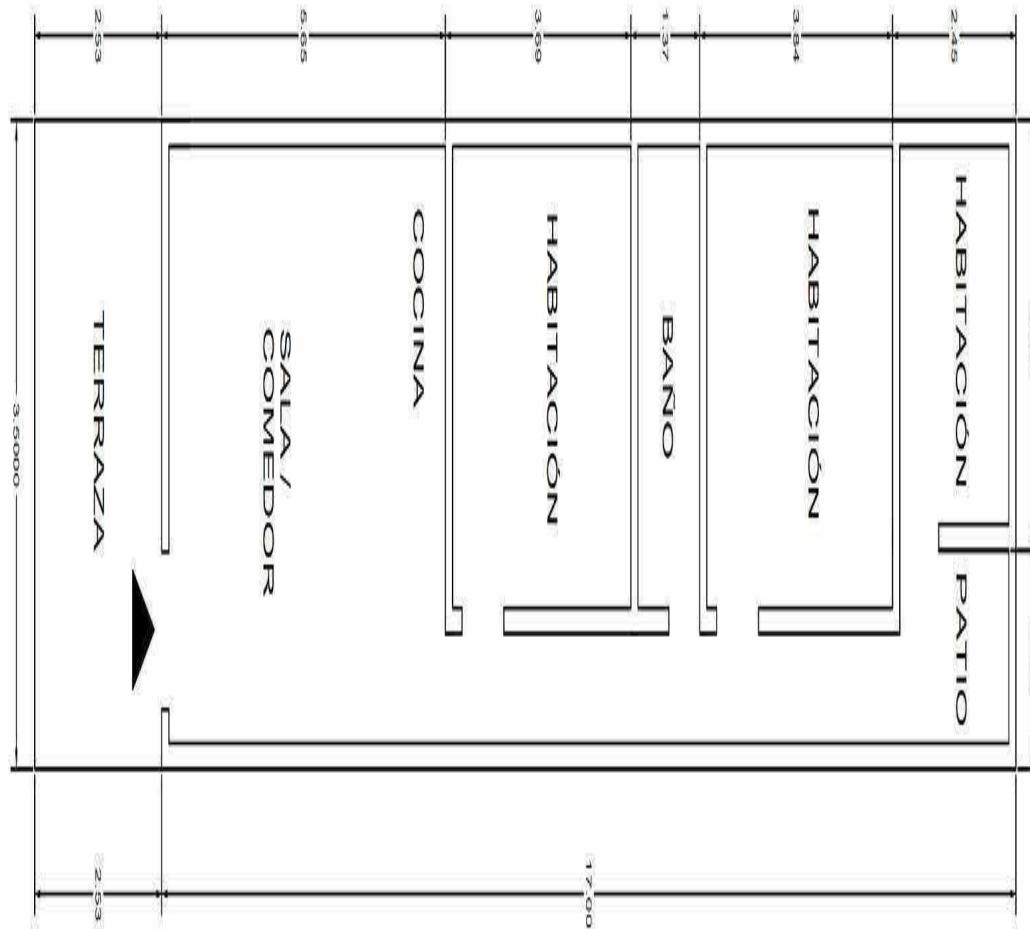
### COORDENADAS (DMS)

**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



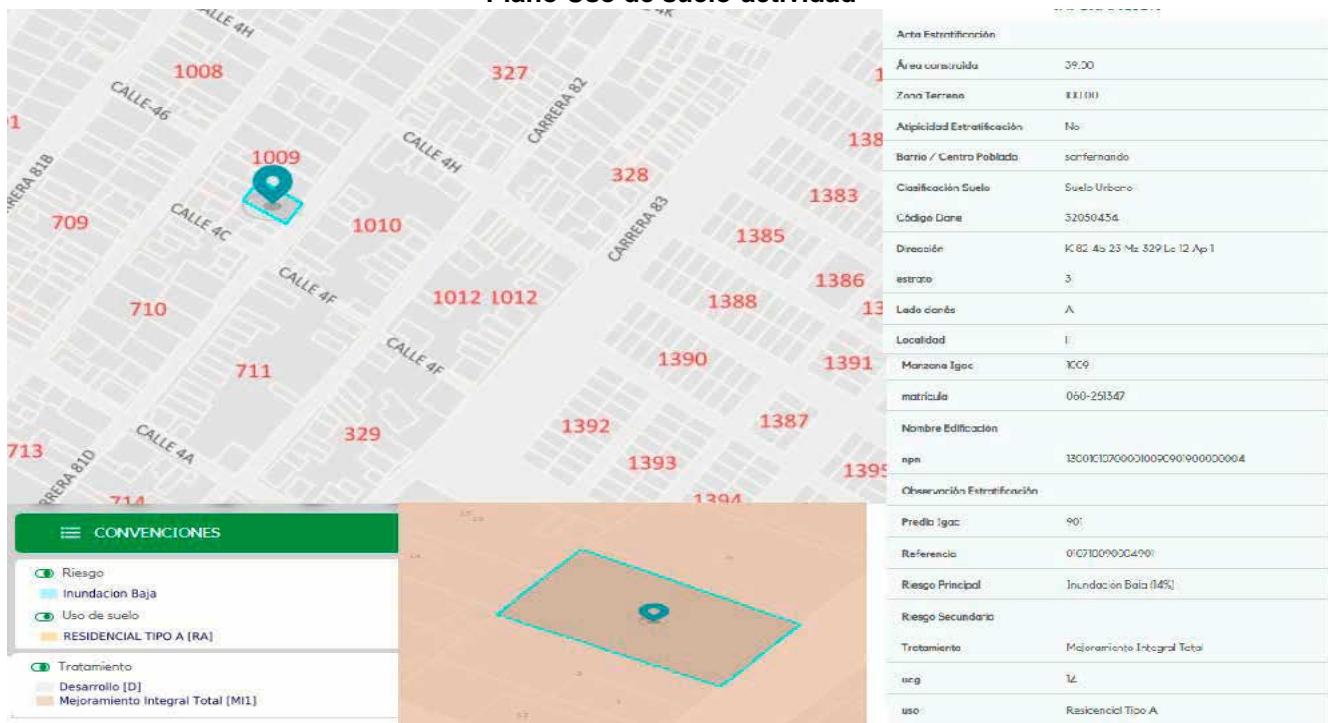
## FOTOS General

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 M<sup>2</sup>**. Área construida **38.50 M<sup>2</sup>** Área de patio **21.00 M<sup>2</sup>**.

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 techo 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 MATRÍCULA 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 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 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 sufren 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 él 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 evaluador 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

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO N° 1 CON AREA DE 59.50 M<sup>2</sup> 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: 0 CUADRADOS: 0

#### **COMPLEMENTACIONES**

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 CON STA 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 JUCIO 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 DILIGRNICA # 905 A FOLIOS 376/8 DEL LIBRO PRIMERO TOMO SEGUNDO PAR DE 1971.LA INTERNATIONAL PETROLEUM COLOMBIA LIMITED ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A LA COMPAIA 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 PRIMRO TOMO SEGUNDO PAR DE 1969. LA COMPAIA DE MAMONAL LIMITADA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE HA TITULO DE APORTE LE HIZO LA ANDIAN NATIONAL CORPORQTION 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 Brodo: LIRRANO

1) KB 82 # 82 - 4 B 23 APTO 1 BARR SIMON BOI IVAR

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240514180094356595**

**Nro Matrícula: 060-261347**

Página 3 TURNO: 2024-060-1-77175

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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: BOGOTÁ

**MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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