



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1047393012

Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	ED NEW PORT A.R.P.H. KRA 57 N° 9- 29 BARRIO CEBALLOS CARTAGENA - BOLIVAR TORRE 3 ETAPA 3 APARTAMENTO 2121		
Barrio	NUEVO CAMPESTRE		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: 1047393012

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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT** ubicado en la ED NEW PORT A.R.P.H. KRA 57 N° 9- 29 BARRIO CEBALLOS CARTAGENA - BOLIVAR TORRE 3 ETAPA 3 APARTAMENTO 2121 NUEVO CAMPESTRE, 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 \$141,095,337 pesos m/cte (Ciento cuarenta y un millones noventa y cinco mil trescientos treinta y siete).

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 2121	31.49	M2	\$4,286,267.00	95.66%	\$134,974,547.83
Area Privada Libre	BALCON	4.76	M2	\$1,285,880.10	4.34%	\$6,120,789.28
TOTALES					100%	\$141,095,337

Valor en letras
Ciento cuarenta y un millones noventa y cinco mil trescientos treinta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	141,095,337.11
Proporcional	0	141,095,337	Valor asegurable	141,095,337
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1047393012	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	1047393012				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1047393012	Teléfono	3208551698
Email	nolan_burgos@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300538122	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	ED NEW PORT A.R.P.H. KRA 57 N° 9- 29 BARRIO CEBALLOS CARTAGENA - BOLIVAR TORRE 3 ETAPA 3 APARTAMENTO 2121				
Conjunto	ED NEW PORT A.R.P.H.				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	NUEVO CAMPESTRE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: El barrio nuevo campestre, se localiza en el proyecto denominado NEW PORT conformado por 3 torres de 30 pisos, con 8 unidades de vivienda por piso, para un total de 660 unidades de vivienda. El conjunto cuenta con zonas comunes como: Piscina adultos, Piscina niños, Portería, espacio para juegos infantiles, Salón comunal, Senderos peatonales, Zona BBQ, entre otros</p> <p>Al inmueble se llega así: Ingresando por la diagonal 28, se accede por la primera cuadra en calle sin salida.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas) de manera provisional, contadores no</p>				

se encuentran instalados.

Notas: 1. Se califica la garantía de acuerdo a políticas establecidas por la entidad. 2. El alcance del informe no es un estudio estructural.

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	21																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>42</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>31.49</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.76</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	42	AREA PRIVADA	M2	31.49	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.76	AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>SIN INFORMACIÓN</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>SIN INFORMACIÓN</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	SIN INFORMACIÓN	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	SIN INFORMACIÓN
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	42																											
AREA PRIVADA	M2	31.49																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.76																											
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	SIN INFORMACIÓN																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	SIN INFORMACIÓN																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>31.49</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>4.76</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	31.49	AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.76	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>31.49</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.76</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.49	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.76						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	31.49																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.76																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.49																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.76																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	De acuerdo a la ubicación del inmueble y de conformidad con la localización suministrada del predio en consulta se aplica lo establecido por el Decreto 0977 de 2001 en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena vigente hasta la fecha del presente avaluo																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6383	EscrituraPH	29/12/2023	SEXTA	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
060-392470	15/06/2024	0,121941	01-10-0519-0015-00 0 MAYOR EXTENSION	APARTAMENTO 2121

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 060-392470 NO se encuentran anotaciones pendientes que deban considerarse.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
	Comunal es			Mt2			No		

Observación

El proyecto cuenta con parqueaderos comunales de acuerdo a lo indicado en visita tecnica.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
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	6383		Fecha escritura	29/12/2023	
Notaria escritura	SEXTA		Ciudad escritura	MEDELLIN	
Valor administración	NO TIENE	Total unidades	660	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	30	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 6383, Fecha escritura: 29/12/2023, Notaría escritura: SEXTA, Ciudad escritura: MEDELLIN, Administración: NO TIENE, Total unidades: 660, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 30, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	No hay
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

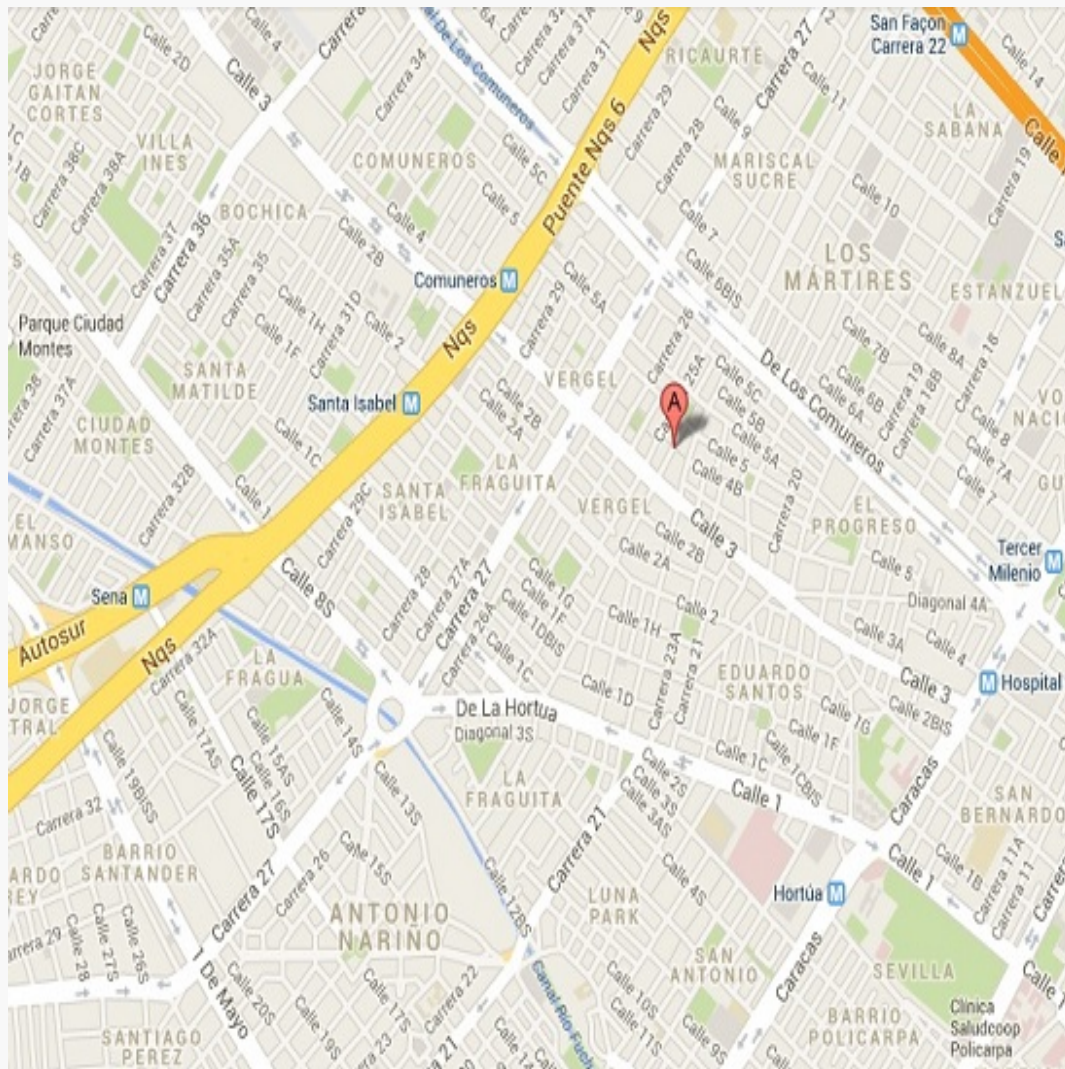
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: ED NEW PORT A.R.P.H. KRA 57 N° 9- 29 BARRIO CEBALLOS CARTAGENA - BOLIVAR
TORRE 3 ETAPA 3 APARTAMENTO 2121 | NUEVO CAMPESTRE | Cartagena de Indias |
Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.376829199796715

GEOGRAFICAS : 10° 22' 36.5844''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: 75.50113858151184

GEOGRAFICAS : 75° 30' 4.0998''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	NEW PORT	12	\$159,000,000	0.95	\$151,050,000		\$		\$	\$4,581,437.67	3124625641
2	NEW PORT	8	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000		\$		\$	\$4,013,473.40	3124625641
3	NEW PORT	28	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000		\$		\$	\$3,796,528.89	3006037801
4	NEW PORT	29	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000		\$		\$	\$3,976,342.13	3127302490
Del inmueble		21		.	.	1		0			

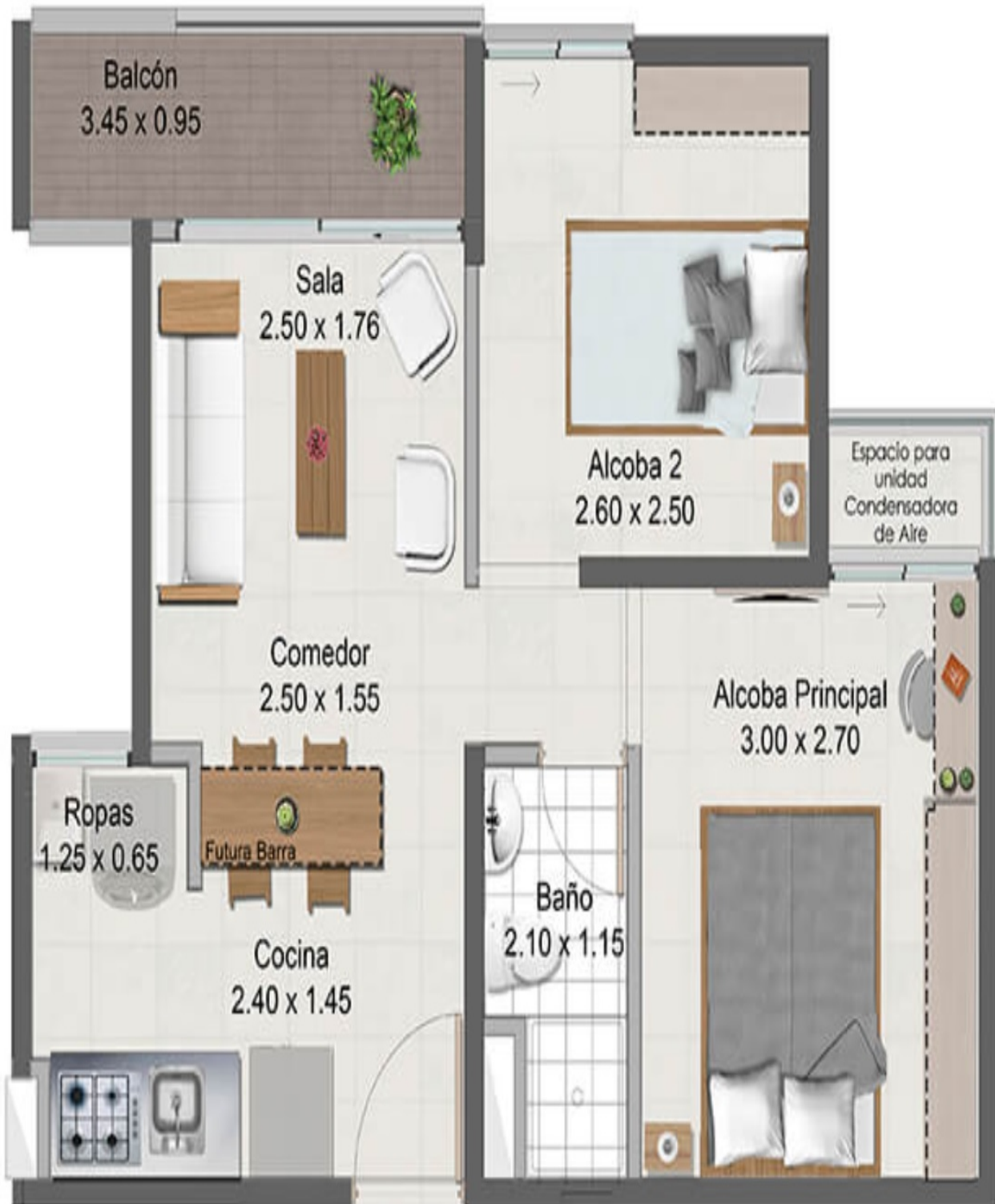
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	43.5	32.97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,581,437.67
2	0	52	43.79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,013,473.40
3	1	52	43.79	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$4,176,181.78
4	1	43	32.97	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$4,373,976.34
	0 años									
									PROMEDIO	\$4,286,267.30
									DESV. STANDAR	\$245,868.36
									COEF. VARIACION	5.74%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,532,135.66	TOTAL	\$142,263,738.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,040,398.93	TOTAL	\$126,828,122.54
VALOR TOTAL	\$134,545,921.13			

Observaciones:
Hay una gran oferta de inmuebles en el proyecto
Enlaces:
<div>1-COMPARABLE EN SITIO</div> <div>2-COMPARABLE EN SITIO</div> <div>3-COMPARABLE EN SITIO</div> <div>4-COMPARABLE EN SITIO</div>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2

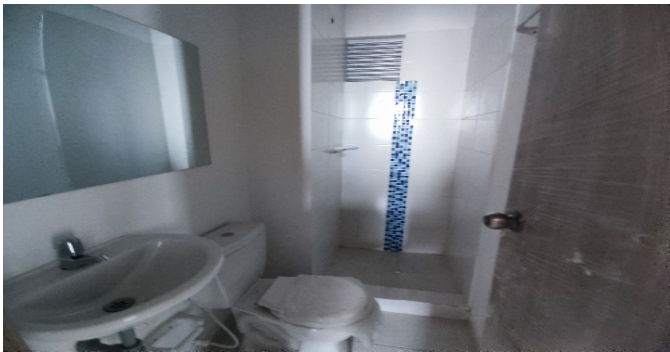


FOTOS General

Baño Social 1



REFERENTE DE COMO QUEDARIA EL BAÑO SOCIAL



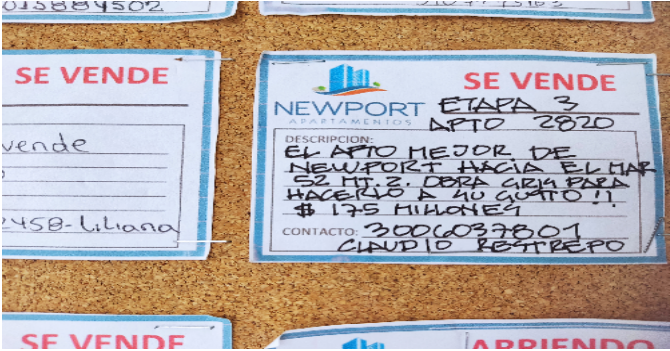
COMPARABLE EN SITIO Sala de ventas



comparable en sitio



comparable en sitio



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1047393012



PIN de Validación: a50e03ff



<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 actualizado y 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

Página 1 de 4



PIN de Validación: s50e03f1



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



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de casas. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a50e03ff



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: a50e09ff



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 de la 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 de debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a50e09ff

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 cuatro (04) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal