



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

QR validez del avalúo

| Fecha del avalúo |   | Fecha de visita | 22/07/2024 |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Dirigido a       | 0   |                 |            |
| Dirección        | MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS             |                 |            |
| Barrio           | LAS GAVIOTAS  |                 |            |
| Ciudad           | Cartagena de Indias                                 |                 |            |
| Departamento     | Bolívar   |                 |            |
| Propietario      | MONRROY MENDOZA JAIME - MORALES DE MONRROY MERCEDES |                 |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

0

Avalúo solicitado por: MARLON JAIME MONROY MORALES  
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 **MONRROY MENDOZA JAIME - MORALES DE MONRROY MERCEDES** ubicado en la MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS LAS GAVIOTAS, 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 \$288,905,400.00 pesos m/cte (Doscientos ochenta y ocho millones novecientos cinco mil cuatrocientos).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

| Tipo de Área    | Descripción           | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|-----------------------|------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | TERRENO               | 126  | M2     | \$757,900.00   | 33.05%      | \$95,495,400.00      |
| Area de Terreno | CONSTRUCCIÓN VENDIBLE | 126  | M2     | \$1,535,000.00 | 66.95%      | \$193,410,000.00     |
| <b>TOTALES</b>  |                       |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$288,905,400</b> |

Valor en letras

Doscientos ochenta y ocho millones novecientos cinco mil cuatrocientos 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          | 288,905,400.00 |
| Proporcional         | 0       | 288,905,400  | Valor asegurable                 | 288,905,400    |
| % valor proporcional |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

|   |  |                      |                    |                      |                        |
|---|--|----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Código</b>                               | LRIND-731674<br>46   | <b>Propósito</b>     | Personal           | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial        |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Dirigido A</b>                           | 0  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     |                    | <b>Email</b>         |                        |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Solicitante</b>                          | MARLON JAIME MONROY MORALES  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 73167446           | <b>Teléfono</b>      | 3105474708             |
| <b>Email</b>                                | marlon.monroy@hotmail.com  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Propietario</b>                          | MONRROY MENDOZA JAIME - MORALES DE MONRROY MERCEDES  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 9065148 - 33134996 | <b>Ocupante</b>      | Arrendatario           |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Dirección</b>                            | MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Conjunto</b>                             | MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS  |                      |                    |                      |                        |
| <b>Ciudad</b>                               | Cartagena de Indias  | <b>Departamento</b>  | Bolívar            | <b>Estrato</b>       | 3                      |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | LAS GAVIOTAS       | <b>Ubicación</b>     | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Casa   | <b>Tipo subsidio</b> | No VIS             | <b>Sometido a PH</b> | No                     |
| <b>Observación</b>                          | <p><b>Inmueble ubicado en:</b> En zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, barrio las gaviotas con nomenclatura MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS de acuerdo a la documentación aportada y la nomenclatura física encontrada en sitio en visita técnica. Se trata de un inmueble dividido en dos unidades de vivienda independientes</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Tomando la transversal 69 A se accede por la diagonal 31E y se ingresa por calle peatonal, como sitios de interés y referencia para acceder al inmueble se encuentra el CAI de las gaviotas y el parque del barrio las gaviotas a poco metros de distancia.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> |                      |                    |                      |                        |

|                                     |   |                      |   |                          |                             |
|-------------------------------------|---|----------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Uso actual</b>                   | Vivienda  | <b>Piso inmueble</b> | 2 |                          |                             |
| <b>Clase inmueble</b>               | Unifamiliar   | <b>Otro</b>          |   | <b>Método evaluación</b> | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| <b>Justificación de Metodología</b> | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p> |                      |   |                          |                             |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR     |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|-----------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 126   | AREA DE TERRENO       | M2    | 126       |
| AREA CONSTRUIDA | M2  |       | AREA CONSTRUIDA       | M2    | 174       |
|                 |     |       | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 226313000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR  | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|--------|-----------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 186.13 | AREA CONSTRUIDA | M2  | 174   |

| ÁREAS POR NORMA     |     | VALOR |  |  |
|---------------------|-----|-------|--|--|
| Indice ocupación    | 0.6 | 0     |  |  |
| Indice construcción | 1   | 0     |  |  |

|                         |         |               |   |  |  |
|-------------------------|---------|---------------|---|--|--|
| <b>Forma Geometrica</b> | REGULAR | <b>Frente</b> | 7 |  |  |
|-------------------------|---------|---------------|---|--|--|

|              |    |                              |      |  |  |
|--------------|----|------------------------------|------|--|--|
| <b>Fondo</b> | 18 | <b>Relación frente fondo</b> | 2,57 |  |  |
|--------------|----|------------------------------|------|--|--|

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Perspectivas de valoración</b> | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
|-----------------------------------|---|

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Actualidad edificadora</b> | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |
|-------------------------------|--|

**Comportamiento Oferta y Demanda**

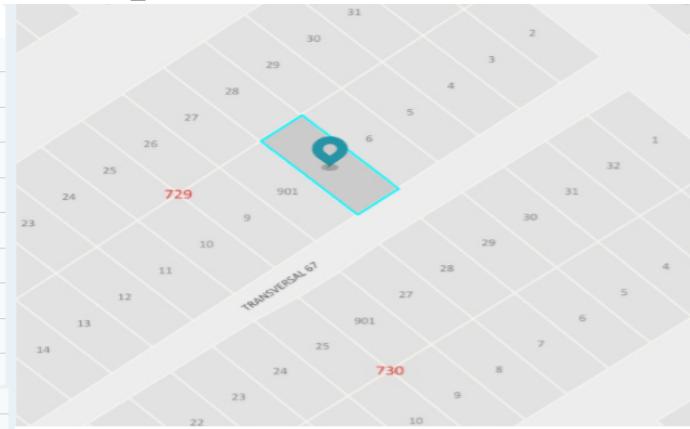
Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

|   |   |
|---|---|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                                      | Decreto 0977 de 2001  |
| <b>Area Del Lote</b>  | 126   |
| <b>Forma Del Lote</b>                                       | RECTANGULAR   |
| <b>Topografia</b>   | PLANA   |
| <b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b> | 2   |
| <b>Clasificacion Del Suelo</b>                              | RESIDENCIAL TIPO B  |
| <b>Uso Principal Norma</b>                                  | RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR)  |
| <b>Uso Compatible Norma</b>                                 | COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1  |
| <b>Uso Condicionado Norma</b>                               | INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1   |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                                  | COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO - PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4  |
| <b>Tratamiento</b>  | CONSOLIDACION   |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                                   | 0.6   |
| <b>Indice DeContruccion</b>                                 | 1   |
| <b>Antejardin</b>   | 3 METROS  |
| <b>AislamientoPosterior</b>                                 | 4 METROS  |
| <b>Aislamiento Lateral</b>                                  | NO APLICA   |
| <b>Altura Permitida</b>                                     | 4 PISOS   |
| <b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>                            | NO TIENE RIESGO DE INUNDACION   |
| <b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>                    | NO TIENE RIESGO MOVIENTO EN MASA  |
| <b>Suelos De Proteccion</b>                                 | NO ES SUELO DE PROTECCION   |
| <b>Patrimonio</b>   | NO SE ENCUENTRA EN PATRIMONIO   |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>            | De conformidad con la localización del predio en consulta, al inmueble se aplica lo establecido por el plan de ordenamiento territorial POT de la ciudad de Cartagena de indias a traves del Decreto 0977 de 2001 |

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

## INFORMACIÓN

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Acta de estratificación        |                              |
| Área construida                | 174,00                       |
| Área Terreno                   | 126,00                       |
| Atipicidad Estratificación     | No                           |
| Barrio / Centro Poblado        | Las Gaviotas                 |
| Clasificación del suelo        | Suelo urbano                 |
| Código Danés                   | 18010411                     |
| Dirección                      | T6731b675                    |
| Estrato                        | 3                            |
| Lado DANE                      | A                            |
| Manzana Igac                   | 729                          |
| Matrícula                      | 060-0023609-7                |
| Nombre Edificación             |                              |
| NPN                            | 1300101040000729000700000000 |
| Observación de estratificación |                              |
| Predio Igac                    | 7                            |
| Referencia                     | 010407290007000              |
| Riesgo principal               |                              |
| Riesgo Secundario              |                              |
| Tratamiento                    | Consolidación                |
| UCG-Unión                      | 7                            |
| Uso                            | Residencial Tipo B           |



**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad              |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------------------|
| 800            | EscrituraDePropiedad | 31/05/1978 | PRIMERA | Cartagena de Indias |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral    | Detalle |
|----------------|------------|---------------------|---------|
| 060-23609      | 15/07/2024 | 01-04-0729-0007-000 | CASA 21 |

**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 tradicion y libertad aportado con folio de matricula inmobiliaria FMI 060-23609 NO se encuentran anotaciones pendientes que deban considerarse.

**Observación**

El inmueble de acuerdo a la documentación aportada y lo informado en visita tecnica, no cuenta con espacio para parqueo.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

|                | Sector | Inmueble |              | Sector |
|----------------|--------|----------|--------------|--------|
| Energía        | SI     | SI       | Alumbrado    | SI     |
| Acueducto      | SI     | SI       | Arborizacion | NO     |
| Alcantarillado | SI     | SI       | Alamedas     | NO     |
| Gas            | SI     | SI       | Ciclo rutas  | NO     |

**CARACTERISTICAS**

| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
|------------------|-------------|-------------------|--------------|-------------------|-------|
| Estrato          | 3           | Barrio legal      | Si           | Topografia        | Plana |

|                          |  |                           |                                   |                   |                     |
|--------------------------|--|---------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------|
| Transporte               | Bueno  | Condiciones de salubridad | Bueno                             |                   |                     |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>      |  |                           | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |                   |                     |
|                          | <b>Nivel</b>   | <b>Nivel Distancia</b>    |                                   | <b>Sector</b>     | <b>Conservación</b> |
| Zonas recreativas        | Bueno  | 0-100                     | Andenes                           | SI                | Bueno               |
| Áreas verdes             | Bueno  | 0-100                     | Sardineles                        | SI                | Bueno               |
| Estacionamiento          | Bueno  | 100-200                   | Vías pavimentadas                 | SI                | Bueno               |
| Asistencial              | Bueno  | 300-400                   | Tipo de vía                       | CONCRETO FLEXIBLE |                     |
| Escolar                  | Bueno  | 100-200                   |                                   |                   |                     |
| Comercial                | Bueno  | 100-200                   |                                   |                   |                     |
| <b>IMPACTO AMBIENTAL</b> |  |                           |                                   |                   |                     |
| Aire                     | NO   | Basura                    | NO                                | Inseguridad       | NO                  |
| Ruido                    | NO   | Aguas                     | NO                                | Otro              | NO                  |
| <b>Observación:</b>      | 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 publico mas que las normales del municipio. El inmueble se ubica en vía peatonal |                           |                                   |                   |                     |

|                           |  |                            |                       |                         |                      |
|---------------------------|--|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno  | Estructura                 | Tradicional           | Estructura reforzada    | NO DISPONIBLE        |
| Material construcción     | Ladrillo   | Tipo estructura            | Mampostería Confinada |                         |                      |
| Daños por Sismos          | No disponibles   | Ajustes sismos resistentes | NO                    | Cubierta                | teja de fibrocemento |
| Fachada                   | pañete y pintura   | Ancho fachada              | 3-6 metros            | Irregularidad planta    | No                   |
| Irregularidad altura      | No   | Tipología vivienda         | Casa Continua         | Otro tipología vivienda |                      |
| Año construcción          | 1978   | Edad Inmueble              | 46 años               | Vida útil               | 100 años             |
| Estado construcción       | Usada  | %Avance                    | 100                   |                         |                      |
| Licencia construcción     | No se aporta / No cuenta   |                            |                       |                         |                      |
| 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. |                            |                       |                         |                      |

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

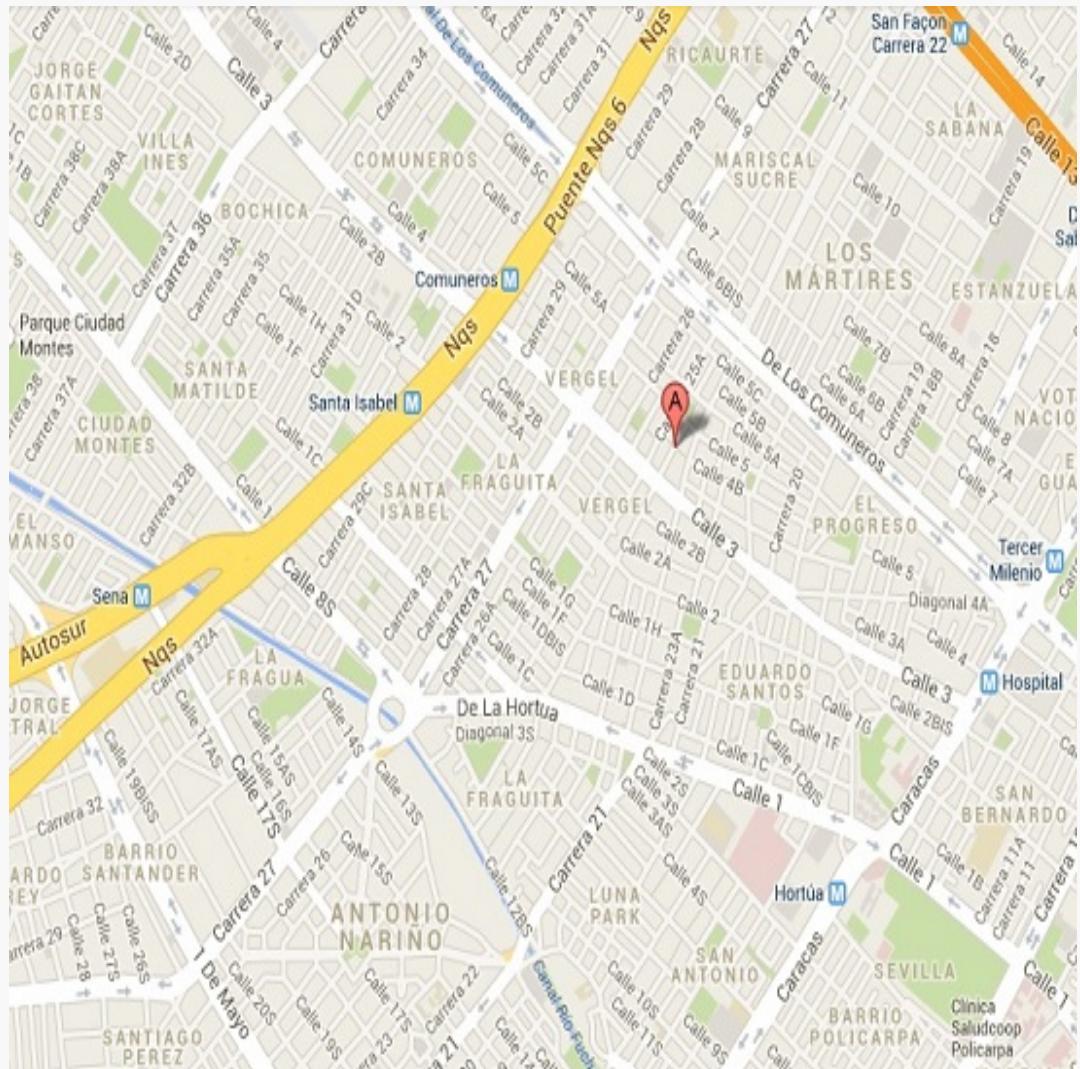
|                |   |                |   |                 |          |
|----------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala           | 2 | Comedor        | 2 | Cocina          | Sencilla |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 2 | Habitaciones    | 7        |
| Closet         | 7 | Baños privados | 2 | Estar           | 0        |
| Bodega         | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |

|                |   |             |       |             |         |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|---------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropa   | 2     | Local       | 0       |
| Balcón         | 1   | Jardín      | No    | Zona verde  | No      |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Regular |
| Observación    | Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 7, Closet: 7, Baño privado: 2, Zona ropa: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular |             |       |             |         |

|         | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado  | Bueno. | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación. |
|-------------|--|

**Dirección:** MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS | LAS GAVIOTAS | Cartagena de Indias | Bolívar



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.400830332790726  
GEOGRAFICAS : 10° 24' 2.9874''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.48842298355432  
GEOGRAFICAS : 75° 29' 18.3222''

| #                   | DIRECCION        | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO    | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|------------------|---------------|------|----------------|-------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | Brr las gaviotas | \$390,000,000 | 0.95 | \$370,500,000  | 3016562971  | 126        | 188                    | \$1,500,000           | \$282,000,000      |
| 2                   | Brr las gaviotas | \$310,000,000 | 0.95 | \$294,500,000  | 302 4223206 | 126        | 154                    | \$1,300,000           | \$200,200,000      |
| 3                   | Brr las gaviotas | \$340,000,000 | 0.95 | \$323,000,000  | 321 7561762 | 126        | 158                    | \$1,400,000           | \$221,200,000      |
| 4                   | Brr las gaviotas | \$300,000,000 | 0.95 | \$285,000,000  | 300 7422591 | 126        | 134                    | \$1,400,000           | \$187,600,000      |
| <b>Del inmueble</b> |                  |               |      |                | <b>126</b>  | <b>126</b> |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$88,500,000           | \$702,381  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$702,381    |
| 2 | \$94,300,000           | \$748,413  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$748,413    |
| 3 | \$101,800,000          | \$807,937  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$807,937    |
| 4 | \$97,400,000           | \$773,016  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$773,016    |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$757,936.51 |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$44,364.06  |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 5.85%        |

|              |            |                  |      |     |       |                  |
|--------------|------------|------------------|------|-----|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$757,900.00     | AREA | 126 | TOTAL | \$95,495,400.00  |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,535,000.00   | AREA | 126 | TOTAL | \$193,410,000.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$288,905,400.00 |      |     |       |                  |

**Observaciones:****Enlaces:**

1.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7d78-2c934b8b4210-b56b-18f3b42-9436?page=1&pos=8&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=2a1e9d74-8d5d-45d2-a154-91a8750033ee](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7d78-2c934b8b4210-b56b-18f3b42-9436?page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=2a1e9d74-8d5d-45d2-a154-91a8750033ee)

2.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/1232229491267322/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A1632d5c0-b21b-4771-8c4b-a8255a4f75db](https://www.facebook.com/marketplace/item/1232229491267322/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A1632d5c0-b21b-4771-8c4b-a8255a4f75db)

3.- [https://www.domos.com.co/de/8421270\\_maravillosa-y-comoda-casa--2-pisos-las-gaviotas.html?utm\\_source=Lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.domos.com.co/de/8421270_maravillosa-y-comoda-casa--2-pisos-las-gaviotas.html?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer)

4.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/1200225184302271/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A075de9ea-deb1-435a-bab0-1b69e2afabbe](https://www.facebook.com/marketplace/item/1200225184302271/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A075de9ea-deb1-435a-bab0-1b69e2afabbe)

**Depreciación Fitto y Corvini**

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Área construida total            | 186.13               |
| Área construida vendible         | 126                  |
| Valor M2 construido              | \$2,821,866          |
| Valor reposición M2              | \$355,555,116        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$2,821,866          |
| Fuente                           | CONSTRU DATA 209     |
| Factor ajuste %                  | %                    |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$2,821,866          |
| Calificación estado conservación | 3                    |
| Vida útil                        | 100                  |
| Vetus Tez                        | 46                   |
| Edad en % de vida útil           | 46 %                 |
| Fitto y corvin %                 | 45.60 %              |
| Valor reposición depreciado      | \$1,535,095          |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,535,000          |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$193,410,000</b> |

Plano

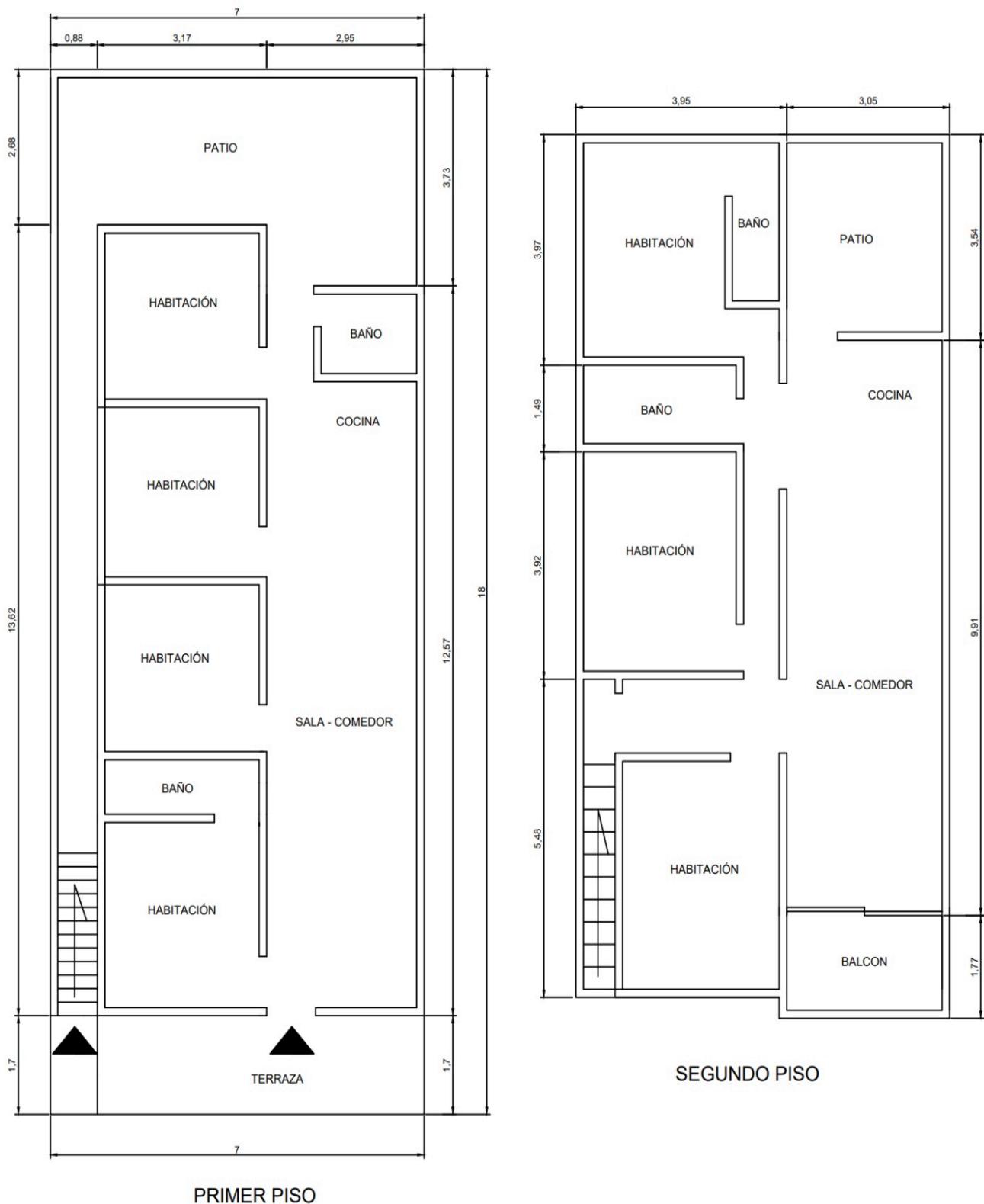


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



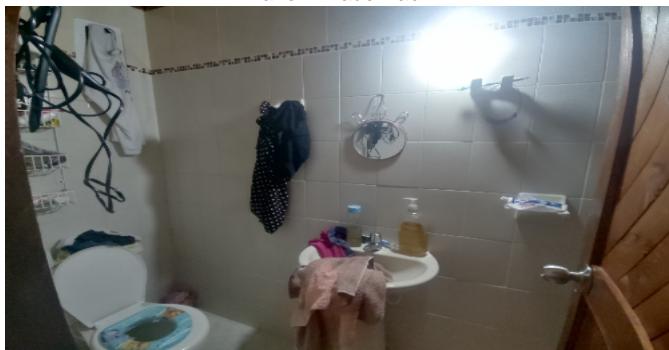
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Terraza Inmueble



Foto fachada visita fallida



Foto nomenclatura visita fallida



foto selfie visita fallida



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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRIND-73167446**



PIN de Validación: b5c61ea7



<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. 114337 1072, 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 avalador 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5c61ea7



<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

Regímen  
Régimen Académico



##### 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5c61ea7



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



#### Categoría 10 Semevientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b5c60aa7



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



Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CARERA 91B N°39 I- 78 BALCONES DEL JARDIN TÓRRE 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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación, con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

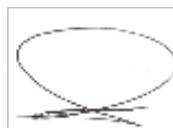
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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 de be ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b5c60aa7

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 Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal