



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143360984

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HOLMAN JESUS CASTILLO TORRES
NIT / C.C CLIENTE	1143360984
DIRECCIÓN	ED MULTIFAAMILIAR SAN CARLOS BARR SAN CARLOS KR 87 33-60 AP A
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	TERNERA
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
IDENTIFICACIÓN	1143371072

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/07/2024
FECHA INFORME	26/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VALIENTE CHEVERRER LEONOR				
NUM.	4842	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	29/12/2005
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Cartagena de Indias	DEPTO	Bolívar		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-03-0358-0004-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta / No cuenta				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ED MULTIFAAMILIAR SAN CARLOS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	NO TIENE	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	SIN INFORMACION				

M. INMOB.	N°
060-218160	APARTAMENTO A

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN CARLOS, conformado por una (01) torre de dos (02) pisos, con tres (03) unidades de vivienda. El conjunto no cuenta con zona comunes.

Al inmueble se llega así: Sobre la diagonal 32 se toma la carrera 87 y al final se gira a la carrera 86, la primera cuadra en la calle 33 se ubica la edificación la cual no posee nomenclatura visible, en el primer piso se ubica el apartamento A, objeto del presente informe

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

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	0	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 170,828,336

VALOR ASEGURABLE \$ COP 170,828,336

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Inmueble sometido a propiedad horizontal, jurídicamente apartamento A. El mismo físicamente se divide en dos apartamentos que ocupan en su totalidad el primer piso, por ello deben realizar aclaración de áreas, linderos y coeficientes. Adicionalmente, tener conocimiento que aunque realicen dicha escritura de aclaración, para cajahonor es desfavorable, predios subdivididos.

NOMBRES Y FIRMAS


ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
Perito Actuante
C.C: 1143371072
RAA: AVAL-1143371072


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4497 del 13-12-2005 de la notaria 3 de Cartagena.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: De conformidad con la localización del predio en al inmueble, se aplica lo establecido por el plan de ordenamiento territorial de Cartagena en el Decreto 0977 de 2001

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	125.72	AREA	M2	126
AREA PRIVADA	M2	125.72	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 189.036.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	125.72	AREA PRIVADA VALORADA	M2	125.72

OBSERVACIONES DE ÁREAS

ED MULTIFAAMILIAR SAN CARLOS BARR SAN CARLOS KR 87 33-60 AP A | TERNERA | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4497, fecha: 13/12/2005, Notaría: TERCERA y ciudad: CARTAGENA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO A	125.72	M2	\$1,358,800.00	100.00%	\$170,828,336.00
TOTALES					100%	\$170,828,336
Valor en letras			Ciento setenta millones ochocientos veintiocho mil trescientos treinta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$170,828,336

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	24
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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 media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN CARLOS, conformado por una (01) torre de dos (02) pisos, con tres (03) unidades de vivienda. El conjunto no cuenta con zona comunes. **Al inmueble se llega así:** Sobre la diagonal 32 se toma la carrera 87 y al final se gira a la carrera 86, la primera cuadra en la calle 33 se ubica la edificación la cual no posee nomenclatura visible, en el primer piso se ubica el apartamento A, objeto del presente informe Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no posee garajes exclusivos o privados que estén descritos en documentación o físicamente. El edificio no cuenta con espacio para garajes comunales u otro tipo.

Entorno: La infraestructura vial del sector y su estado se considera regular al presentar flujo vehicular medio y/o un estado de conservación en malas condiciones, ya que no cuenta con andenes, sardelines y se encuentra destapada. No se observa afectaciones ambientales o de orden público más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 4497, Fecha escritura: 13/12/2005, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: NO TIENE, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular El apartamento de un piso de altura se encuentra dividido en dos unidades de vivienda independiente. Cada unidad cuenta con las siguientes dependencias: APARTAMENTO 1-PISO 1: 02 habitaciones, 01 baño social, zona de labores, sala-comedor, cocina sencilla APARTAMENTO 2-PISO 1: 02 habitaciones, 01 baño social, zona de labores, sala-comedor, cocina sencilla El patio es compartido para ambas unidades de vivienda.

Acabados: 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.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BARRIO SAN CARLOS	1	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$1,583,333.33	3054038443
2	SAN JOSE DE LOS CAMPANOS	1	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$1,451,388.89	3166275212
3	LA PRINCESA	2	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$1,504,166.67	323 3636686
4	SAN JOSE DE LOS CAMPANOS	3	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$1,477,777.78	312 678 7081
5	LA PRINCESA	1	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$1,357,142.86	317 7394683
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25	150	150	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	0.9	\$1,428,958.33
2	17	144	144	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$1,378,819.45
3	13	120	120	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.9	\$1,357,510.42
4	9	90	90	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$1,403,888.89
5	22	140	140	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.9	\$1,224,821.43
	19 años									
									PROMEDIO	\$1,358,799.70
									DESV. STANDAR	\$79,542.28
									COEF. VARIACION	5.85%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,438,341.99	TOTAL	\$180,828,354.36
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,279,257.42	TOTAL	\$160,828,243.22
VALOR TOTAL	\$170,828,336.00			

Observaciones:

Se afectan los comparables porque se consideran con acabados ligeramente superiores y por ubicacion ligeramente mejor que el inmueble objeto de avaluo.

Enlaces:

1.-COMPARABLE EN SITIO

2-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-en-san-jose-de-los-campanos-cartagena-0180ce03-8b44-7218-a6b1-166be836cdd4>

3-https://www.doomos.com.co/de/8391690_venta-casa-dividida-en-2-apartame-ntos-la-princesa.html?utm_source=L1fullconnect&utm_medium=referrer

4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-cartagena/7370743>

5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cartagena-de-indias-urbanizacion-la-princesa-4-habitaciones-2-banos-17786-M2853000>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

ED MULTIFAAMILIAR SAN CARLOS BARR SAN CARLOS KR 87
33-60 AP A | TERNERA | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

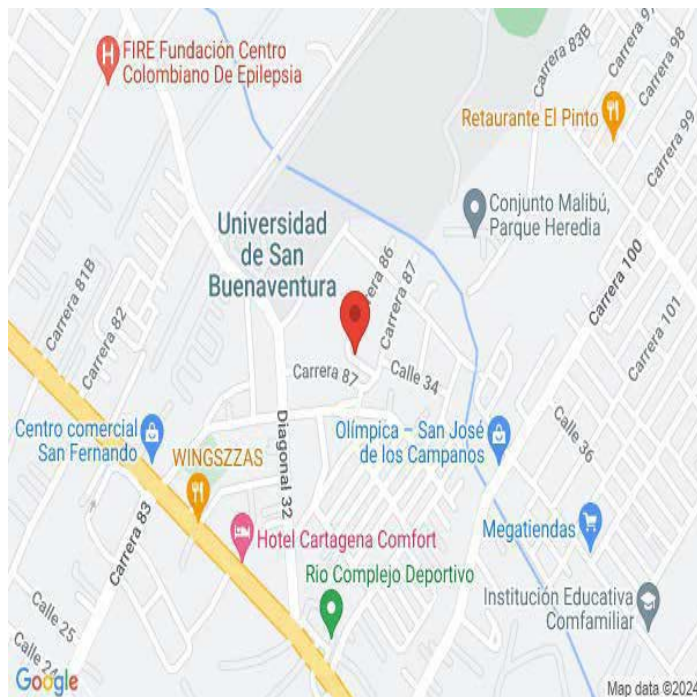
Latitud: 10.385343012774072

Longitud: -75.46442581798233

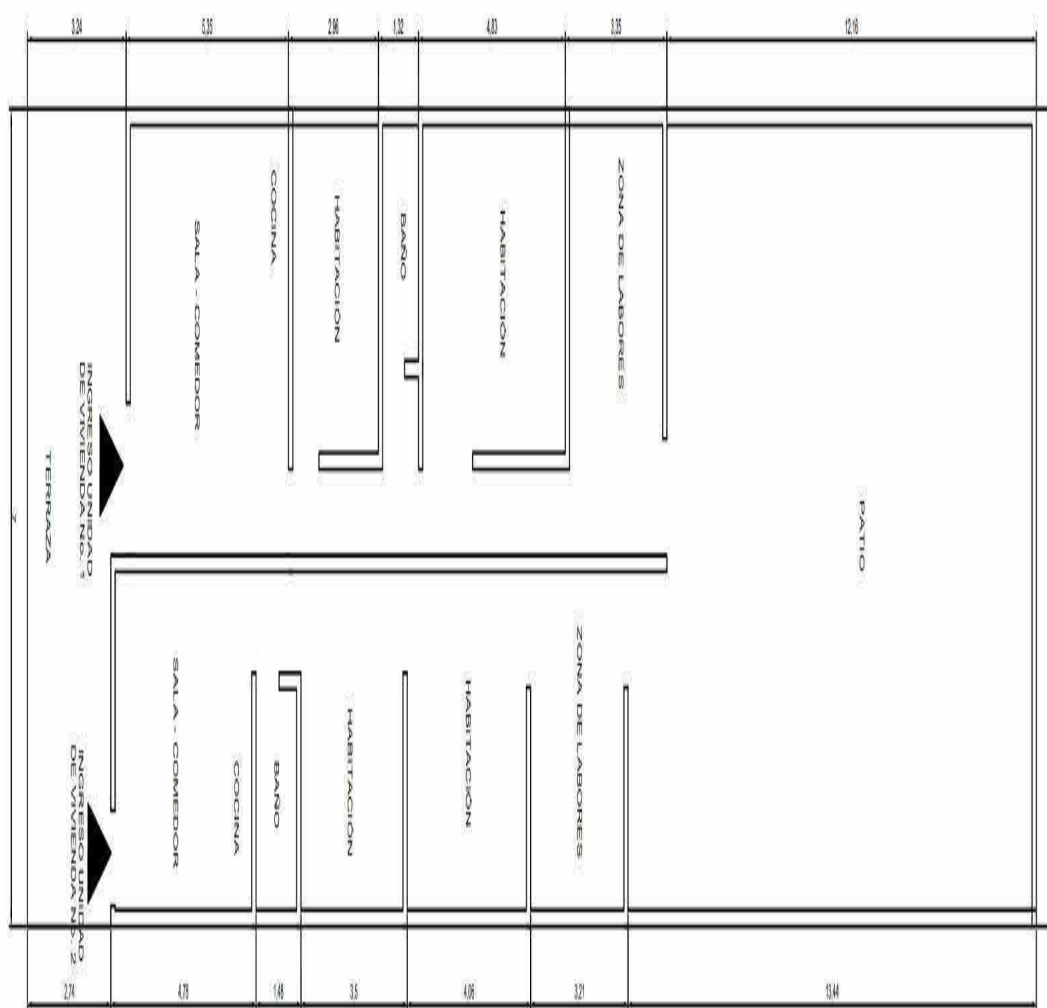
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 7.2348"

Longitud: 75° 27' 51.9336"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS APARTAMENTO 1

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS APARTAMENTO 1

Contador de Gas



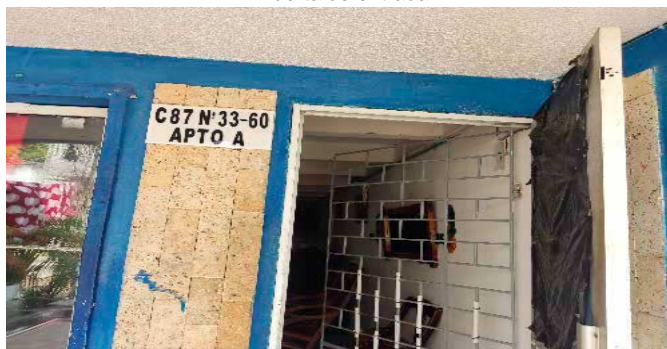
Fachada del Inmueble



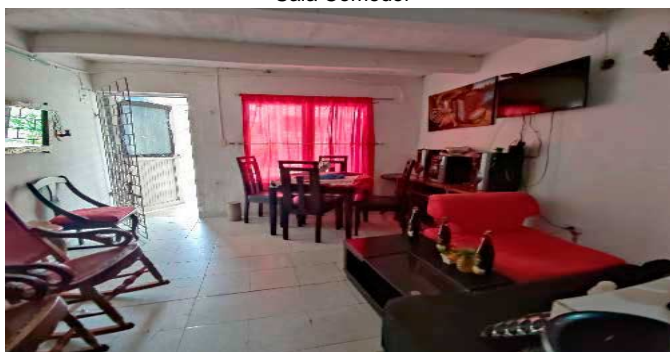
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS APARTAMENTO 1

Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior

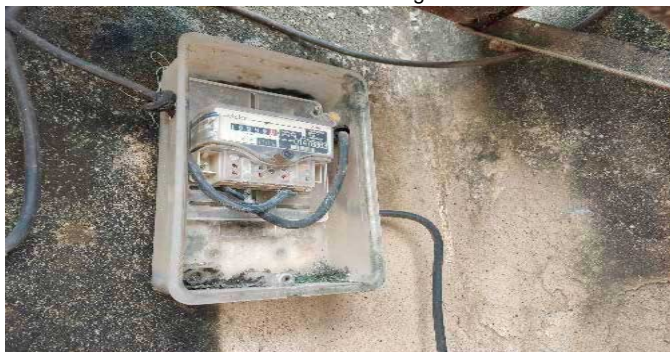


Terraza Inmueble



FOTOS APARTAMENTO 2

Contador de Energia



Contador de Agua



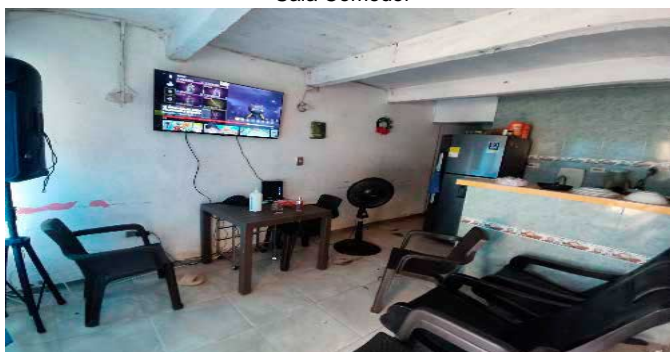
Contador de Gas



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS APARTAMENTO 2

Habitación 2



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Tratamiento urbanistico

INFORMACIÓN

Acta de estratificación	
Área construida	126,00
Área Terreno	130,00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio / Centro Poblado	Temera
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Código Danés	31080107
Dirección	C 33 83 33 Ap A
Estrato	2
Lado Dane	B
Localidad	Lí

Matrícula	060-218160
Nombre Edificación	
NPN	130010105000000060901900000029
Observación de estratificación	
Predio Igac	901
Referencia	010500060029901
Riesgo principal	Expansividad Baja (100%)
Riesgo Secundario	
Tratamiento	Consolidación
UCG-Unión	13
Uso	Residencial Tipo B

Riesgo

Expansividad Baja

Tratamiento

Conservacion [C]

Desarrollo [D]

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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1143360984



PIN de Validación: b5c60aa7



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143371072, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143371072.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5c60aa7



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: b5c60aa7



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b5c60aa7



<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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 240717772097467914****Nro Matricula: 060-218160**

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-107856

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 09:03:57 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-12-2005 RADICACIÓN: 2005-23142 CON: ESCRITURA DE: 14-12-2005

CODIGO CATASTRAL: 01-05-0006-0013-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4497 de fecha 13-12-2005 en NOTARIA 3 de CARTAGENA APARTAMENTO A con area de 125.72 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 125 CENTIMETROS CUADRADOS: 7200

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

GERARDO VALIENTE RUMIE., ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ENEIDA TORRES DE CONDE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2965 DE FECHA 25-0-1992, DE LA NOTARIA 2A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 01-10-1992 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0119994.-

ENEIDA TORRES DE CONDE, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A FEDERICO HURTADO MARTINEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 545 DE FECHA 14-10-1957 DE LA NOTARIA 3A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 17-10-1957 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0119994.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) ED MULTIFAMILIAR SAN CARLOS R P H BARR SAN CARLOS SECT TERNERA K 87 33 60 APTO A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 119994

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-12-2005 Radicación: 2005-23142

Doc: ESCRITURA 4497 DEL 13-12-2005 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VALIENTE RUMIE GERARDO

CC# 3786532 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-01-2006 Radicación: 2006-158

Doc: ESCRITURA 4842 DEL 29-12-2005 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



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

Certificado generado con el Pin No: 240717772097467914

Nro Matricula: 060-218160

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-107856

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 09:03:57 AM

"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

DE: VALIENTE RUMIE GERARDO

CC# 3786532

A: VALIENTE CHAVERRA LEONOR

CC# 45463411 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-107856

FECHA: 17-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

=====

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

La guarda de la fe pública