



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143360984

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	HOLMAN JESUS CASTILLO TORRES			FECHA VISITA	24/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1143360984			FECHA INFORME	26/07/2024
DIRECCIÓN	ED MULTIFAMILIAR SAN CARLOS BARR SAN CARLOS KR 87 33-60 AP A			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	19 años
BARRIO	TERNERA			REMODELADO	
CIUDAD	Cartagena de Indias			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Bolívar			TIPO DE INMUEBLE	Arrendatario
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Apartamento
TIPO AVALUO	valor comercial				Vivienda
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ				
IDENTIFICACIÓN	1143371072				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VALIENTE CHEVERRA LEONOR						
NUM. ESCRITURA	4842	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	29/12/2005		
ESCRITURA	EscrituraPH		DEPTO	Bolívar			
CIUDAD	Cartagena de Indias						
CEDULA CATASTRAL	01-03-0358-0004-000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta / No cuenta						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ED MULTIFAMILIAR 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.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## NOMBRES Y FIRMAS

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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

<b>INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.</b>	
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 notaría 3 de Cartagena.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** De conformidad con la localización del predio en el inmueble, se aplica lo establecido por el plan de ordenamiento territorial de Cartagena en el Decreto 0977 de 2001**CONSTRUCCIÓN**

<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2		125.72	AREA	M2		126
AREA PRIVADA	M2		125.72	AVALUO	PESOS		\$ 189.036.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		125.72	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2		125.72

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

ED MULTFAAMILIAR 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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Tiene / No tiene</b>	<b>Estado de conserv.</b>
Demanda / interés	Media		
<b>Nivel de equipamiento</b>	<b>Distancias aprox.</b>		
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	
<b>Transporte Público</b>	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIS vivienda de interes Social
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	2
<b>Nº de sótanos</b>	0
<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Vida remanente</b>	81
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	No disponibles
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	páñete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	0-3 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	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.

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

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$170,828,336</b>

Valor en letras Ciento setenta millones ochocientos veintiocho mil trescientos treinta y seis Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$170,828,336</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

### SALVEADES

**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 ropa: 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
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	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
<b>19 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,358,799.70</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$79,542.28</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.85%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,438,341.99	<b>TOTAL</b>	\$180,828,354.36
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,279,257.42	<b>TOTAL</b>	\$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.0190ce03-8b44-7218-a5b1-f6bebe3fcf64>3.-[https://www.doomos.com.co/de/8391690\\_venta-casa-dividida-en-2-apartamentos-la-princesa.html?utm\\_source=fullconnect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8391690_venta-casa-dividida-en-2-apartamentos-la-princesa.html?utm_source=fullconnect&utm_medium=referrer)4.-<https://www.fincaiz.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/12795-M2693000>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

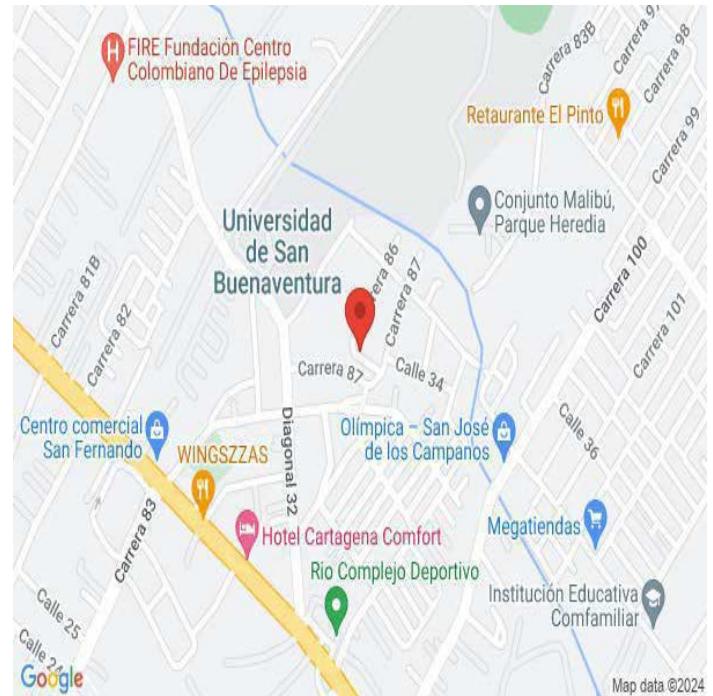
Latitud: 10.385343012774072

Longitud: -75.46442581798233

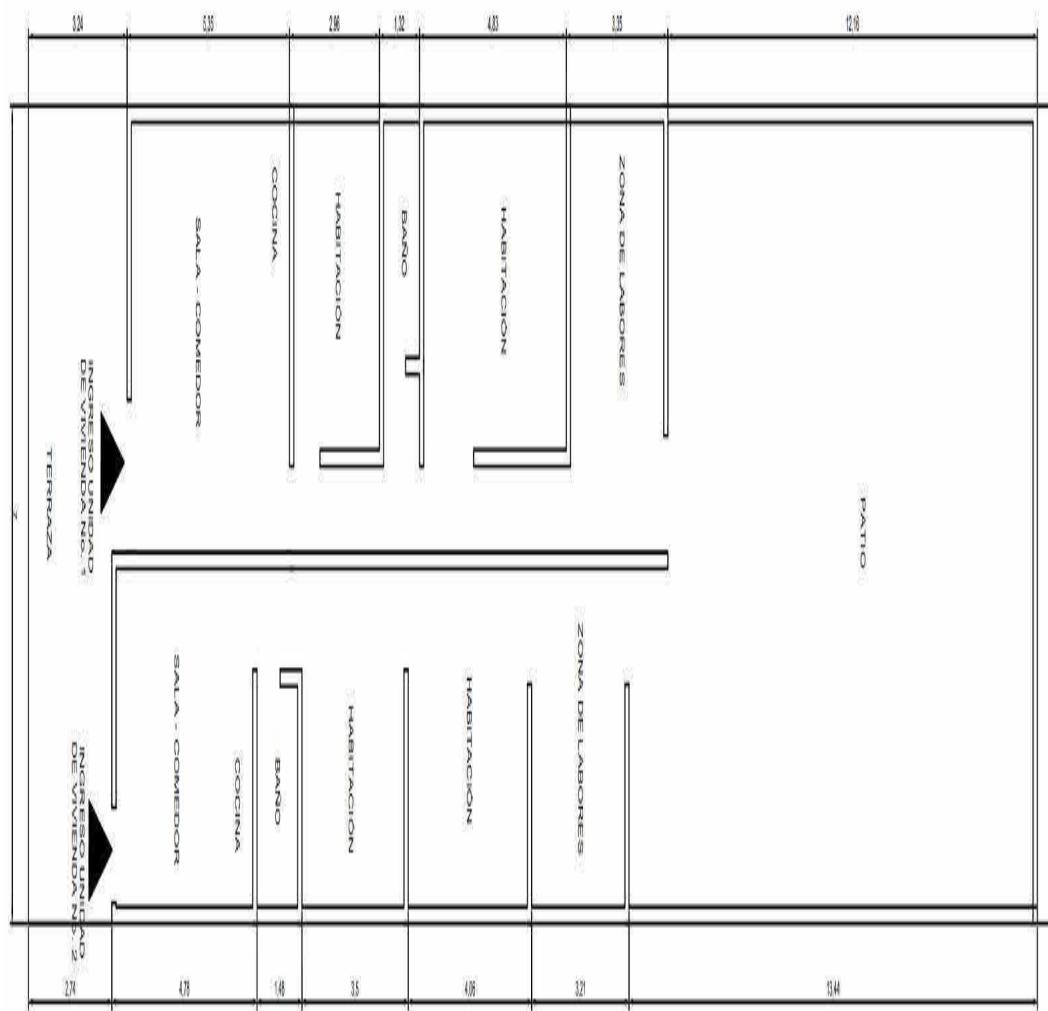
### COORDENADAS (DMS)

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



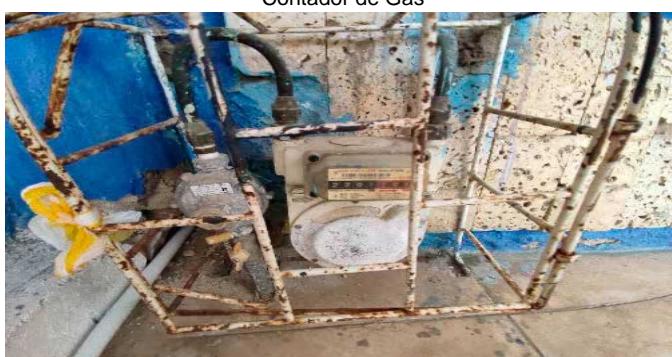
Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS APARTAMENTO 1



## 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

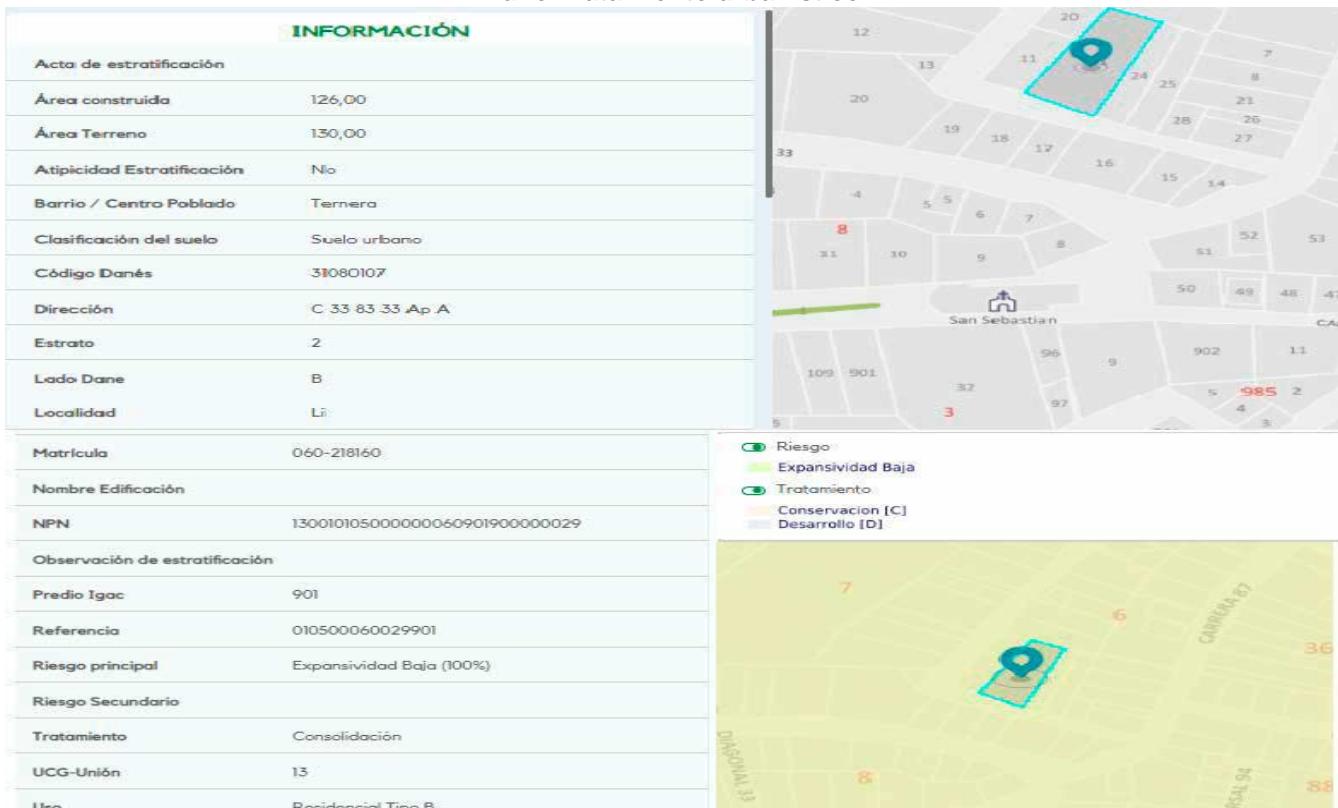


Baño Social 1



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano Tratamiento urbanístico



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1143360984**



PIN de Validación: b5c60aa7

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5c60aa7



<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**

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

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**



PIN de Validación: 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 Matrícula: 060-218160

Página 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).

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

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

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 COMPROVVENTA

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 Matrícula: 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

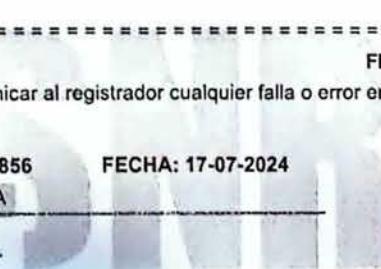
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos.

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-107856

FECHA: 17-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública  
**MAYDINAYBER MAYRAN URUEÑA ANTURI**

REGISTRADORA PRINCIPAL