



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	ED MULTFAAMILIAR SAN CARLOS BARR SAN CARLOS KR 87 33-60 AP A		
Barrio	TERNERA		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	VALIENTE CHEVERRÁ LEONOR		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: HOLMAN JESUS CASTILLO TORRES

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 **VALIENTE CHEVERRÁ LEONOR** ubicado en la ED MULTIFAAMILIAR SAN CARLOS BARR SAN CARLOS KR 87 33-60 AP A TERNERA, 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 \$160,921,600.00 pesos m/cte (Ciento sesenta millones novecientos veintiún mil seiscientos).

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 Privada	APARTAMENTO A	125.72	M2	\$1,280,000.00	100.00%	\$160,921,600.00
TOTALES					100%	\$160,921,600
Valor en letras Ciento sesenta millones novecientos veintiún mil seiscientos 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	160,921,600.00
Proporcional	0	160,921,600	Valor asegurable	160,921,600
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1143360984	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	HOLMAN JESUS CASTILLO TORRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1143360984	Teléfono	3155238932
Email	holman.castillo@armada.mil.co,holcastor7@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	VALIENTE CHEVERRA LEONOR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	45463411	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	ED MULTFAAMILIAR SAN CARLOS BARR SAN CARLOS KR 87 33-60 AP A				
Conjunto	ED MULTIFAAMILIAR SAN CARLOS				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	TERNERA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura EDIFICIO MULTFAAMILIAR SAN CARLOS (la cual no tiene visible) , conformado por una (01) torre de dos (02) pisos, con tres (03) unidades de vivienda. El conjunto no cuenta con zona comunes.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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 edificacion la cual no posee nomenclatura visible, en el primer piso se ubica el apartamento A, objeto del presente informe</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>125.72</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>126</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>125.72</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>189036000</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						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	189036000	AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2				
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	189036000																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																		
AREA LIBRE COMUN	M2																																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>125.72</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>125.72</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	125.72	AREA PRIVADA VALORADA	M2	125.72	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	125.72	AREA PRIVADA VALORADA	M2	125.72																														
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2																															
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																		
Actualidad edificadora	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 baja, y se considera que la demanda es media.																																		
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 4497 del 13-12-2005 de la notaria 3 de cartagena <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> 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																																		

Plano Tratamiento urbanistico

INFORMACIÓN

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

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

Map showing urban treatment plan with a highlighted area and a location pin. The map includes a legend with the following items:

- Riesgo
- Expansividad Baja
- Tratamiento
- Conservacion [C]
- Desarrollo [D]

The map also shows a street grid with labels such as 'San Sebastian', 'CALLE 67', 'CALLE 94', and 'DIAGONAL 33'.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4497	EscrituraPH	13/12/2005	TERCERA	Cartagena de Indias
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
060-218160	29/12/2005	SIN INFORMACION	01-03-0358-0004-00	APARTAMENTO A 0
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 060-218160 NO se encuentran anotaciones pendientes que deban considerarse.			

Observación	El inmueble no posee garajes exclusivos o privados que esten descritos en documentación o físicamente. El edificio no cuenta con espacio para garajes comunales u otro tipo
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	VIA ABIERTA CALLE DE TIERRA	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La infraestructura vial del sector y su estado se considera 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 deestapada. No se observa afectaciones ambientales o de orden público más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4497	Fecha escritura	13/12/2005		
Notaria escritura	TERCERA	Ciudad escritura	CARTAGENA		
Valor administración	NO TIENE	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				

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	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2005	Edad Inmueble	19 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta / No cuenta				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

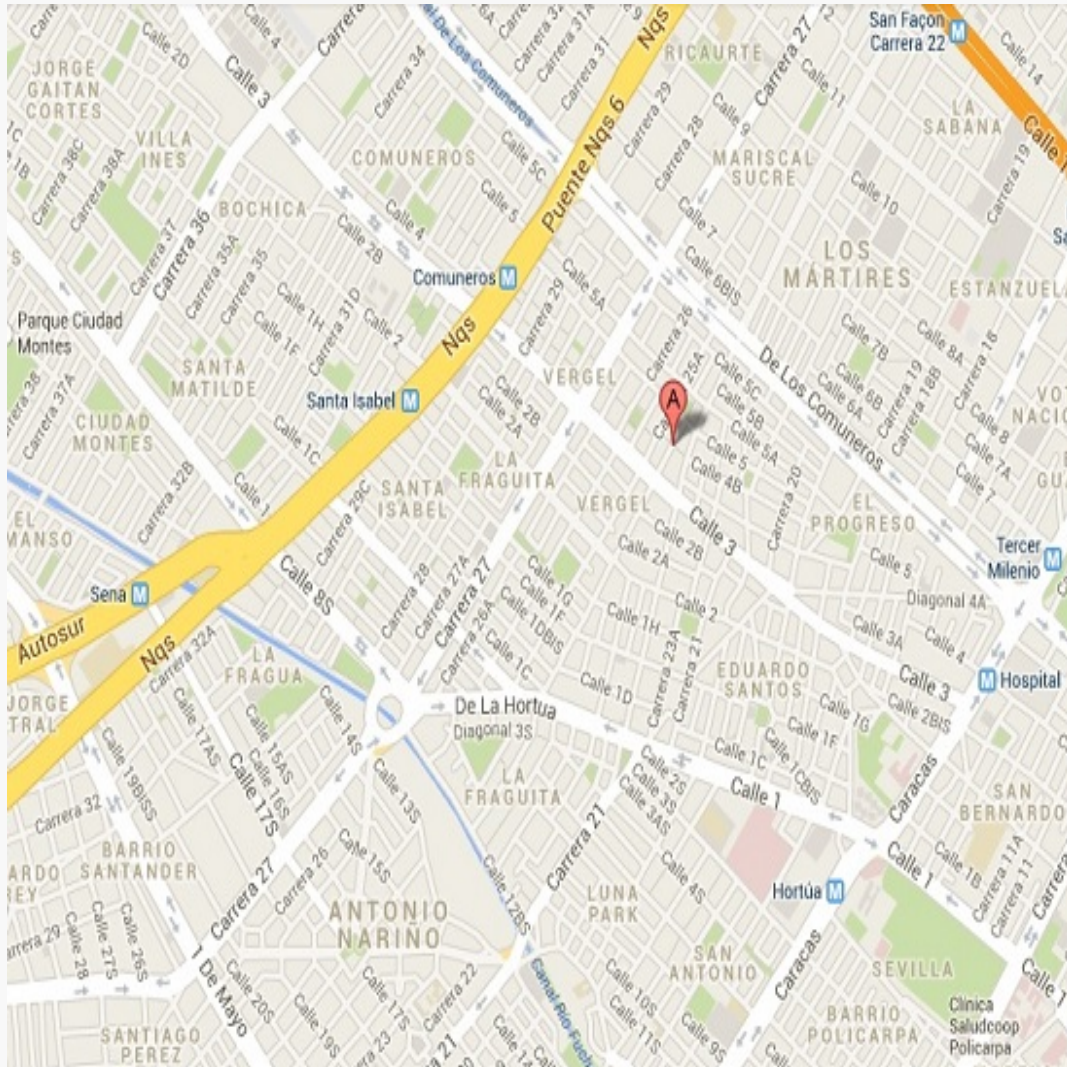
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	<p>Apartamento. Consta de: sala: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular</p> <p>El apartamento de un piso de altura se encuentra dividido en dos unidades de vivienda independiente. Cada unidad cuenta con las siguientes dependencias:</p> <p>APARTAMENTO 1: 02 habitaciones, 01 baño social, zona de labores, sala-comedor, cocina sencilla</p> <p>APARTAMENTO 2: 02 habitaciones, 01 baño social, zona de labores, sala-comedor, cocina sencilla</p> <p>El patio es compartido para ambas unidades de vivienda.</p>				

	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	<p>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.</p>
-------------	---

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.385343012774072

GEOGRAFICAS : 10° 23' 7.2348''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.46442581798233

GEOGRAFICAS : 75° 27' 51.9336''



#	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	\$160,921,600.00			

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- <a href="#">COMPARABLE EN SITIO</a>	2- <a href="#">https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-en-san-jose-de-los-campanos-cartagena-0190ce03-8b44-7218-a5b1-f6be83fcd44</a>	3- <a href="#">https://www.doomos.com.co/de/8391690_venta-casa-dividida-en-2-apartamentos-la-princesa.html?utm_source=Livell-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	4- <a href="#">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-cartagena/7370743</a>	5- <a href="#">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cartagena-de-indias-urbanizacion-la-princesa-4-habitaciones-2-banos/12795-M2893000</a>

Plano

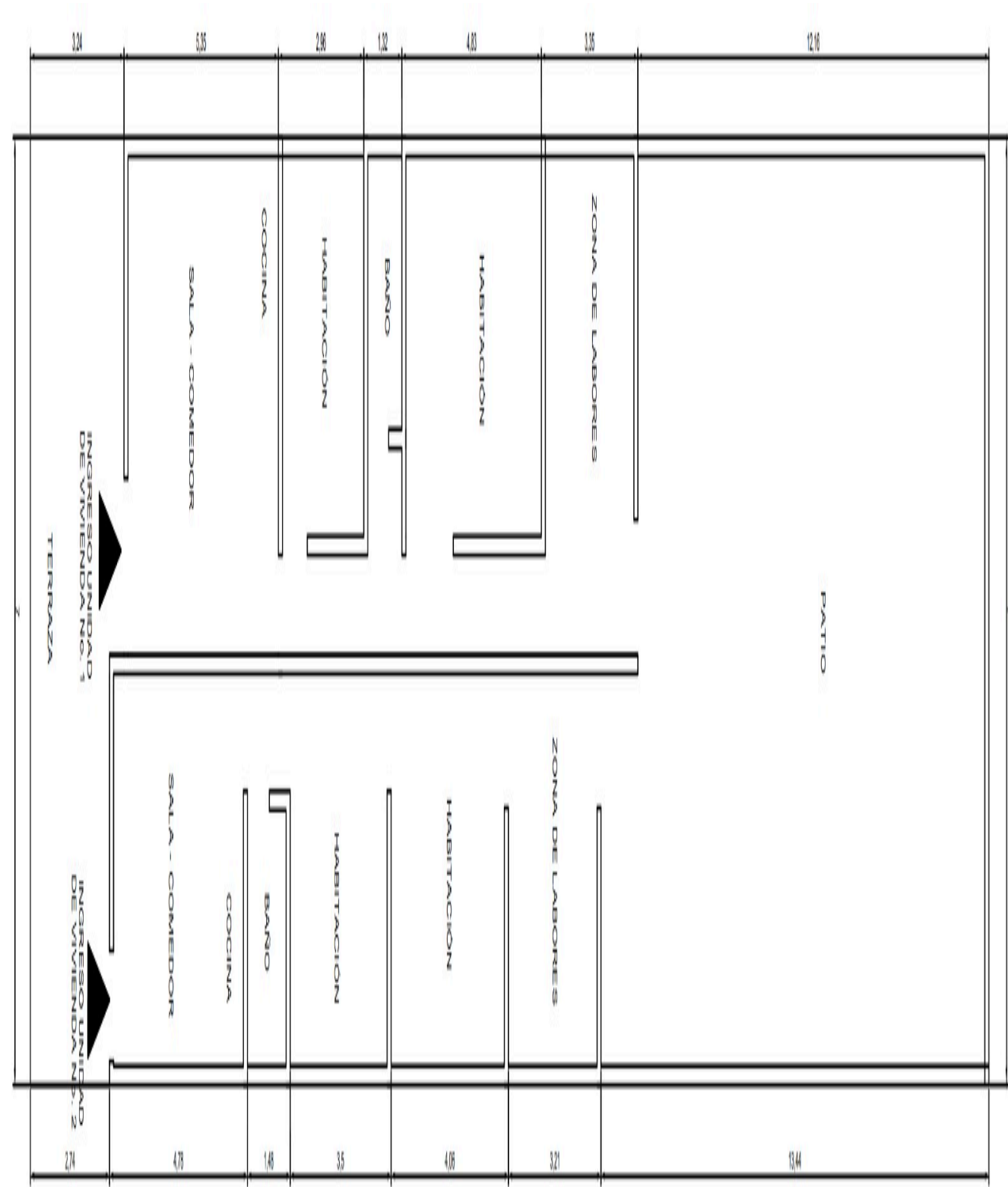


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua





Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



COMPARABLE EN SITIO





Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1





**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.

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1143360984**



PIN de Validación: b5c50aa7



<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 actualizado y encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b5c50aa7



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5c50aa7



#### 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



Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CARERA 91B N°39 I- 78 BALCONES DEL JARDIN TORRE 7 APARTAMENTO 548

Teléfono: 3006078787

Correo Electrónico: angiebarrera.fernandez@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos - Tecni-Incas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143371072

El(la) señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código de debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**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