QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo		**Fecha de visita**	02/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	VI LA CORDIALIDAD EN LA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT 51 SUPERLT 1 F MZ 1 LT O PREDIO DENOMINADO VILLAS DE ARANJUEZ EN LA		
Barrio	VILLA DE ARANJUEZ		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	CASTRO BERMUDEZ APOLINAR		

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

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Avalúo solicitado por: JOHN JAIRO PEÑARANDA HERNANDEZ
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 **CASTRO BERMUDEZ APOLINAR** ubicado en la VI LA CORDIALIDAD EN LA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT 51 SUPERLT 1 F MZ 1 LT O PREDIO DENOMINADO VILLAS DE ARANJUEZ EN LA VILLA DE ARANJUEZ, 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 $62,631,120.00 pesos m/cte (Sesenta y dos millones seiscientos treinta y un mil ciento veinte).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	60	M2	$156,454.00	14.99%	$9,387,240.00
Area Construida	CONSTRUCCION VENDIBLE	47.37	M2	$1,124,000.00	85.01%	$53,243,880.00
TOTALES					**100%**	**$62,631,120**

Valor en letras
Sesenta y dos millones seiscientos treinta y un mil ciento veinte Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.

	Terreno	**Construcción**
Integral	0	0
Proporcional	0	62,631,120
% valor proporcional		100
Calificación garantía		
Observación calificación		
Observación		

INFORMACIÓN UVR

Valor UVR	1
Valor del avalúo en UVR	62,631,120.00
Valor asegurable	62,631,120
Tiempo esperado comercialización	12

Código	LRCAJA-1047403383	**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	JOHN JAIRO PEÑARANDA HERNANDEZ				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	1047403383	**Teléfono**	3215260570
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	CASTRO BERMUDEZ APOLINAR				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	73107346	**Ocupante**	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	VI LA CORDIALIDAD EN LA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT 51 SUPERLT 1 F MZ 1 LT O PREDIO DENOMINADO VILLAS DE ARANJUEZ EN LA				
Conjunto	VILLAS DE ARANJUEZ				
Ciudad	Cartagena de Indias	**Departamento**	Bolívar	**Estrato**	1
Sector	Urbano	**Barrio**	VILLA DE ARANJUEZ	**Ubicación**	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	**Tipo subsidio**	VIP Vivienda Interes Prioritario	**Sometido a PH**	No
Observación	**Inmueble ubicado en**: en zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura LT 51 SUPERLT 1 F MZ 1 en el barrio VILLAS DE ARANJUEZ **Al inmueble se llega así**: En la vía troncal del caribe en la carretera sentido Bayunca-Cartagena se accede al barrio VILLAS DE ARANJUEZ, tomando la carrera 126 por 770 metros se gira a la izquierda y se toma la carrera 125 la primera cuadra se toma calle peatonal y se sigue la nomenclatura hasta llegar al predio Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	**Piso inmueble**	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	**Otro**		**Método evaluación**	METODO MERCADO Y REPOSICION

Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; **se utiliza el siguiente (s) método(s):** **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. **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.

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	SIN INFORMACION

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	40
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	36473000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	60
ÁREA CONSTRUIDA	M2	47.37

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	60
ÁREA CONSTRUIDA	M2	47.37

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	SIN INFORMACION	0
Indice construcción	SIN INFORMACION	0

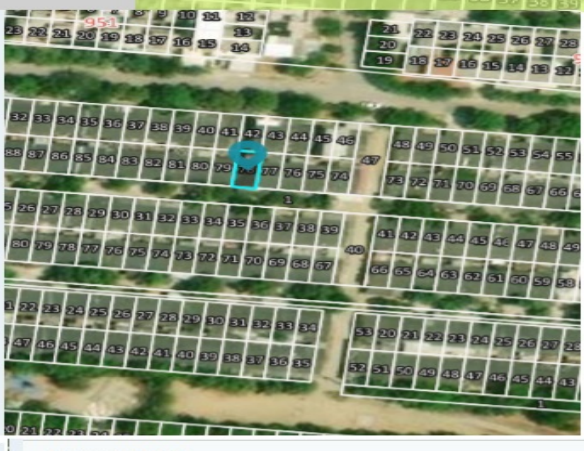
Forma Geometrica	REGULAR	**Frente**	5		
Fondo	12	**Relación frente fondo**	2.4		

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	En la actualidad existen construcciones de conjuntos de viviendas unifamiliares y proyectos de altura en barrios aledaños al inmueble como: MAGENTA, PARQUES DE BOLIVAR

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

Acuerdo Decreto	Decreto 0977 de 2001
Area Del Lote	60
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	SUELO RURAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Uso Compatible Norma	INSTITUCIONAL 4 - JARDINES CEMENTERIO
Uso Condicionado Norma	SIN INFORMACION
Uso Prohibido Norma	SIN INFORMACION
Tratamiento	SUELO RURAL
Indice DeOcupacion	SIN INFORMACION
Indice DeContruccion	SIN INFORMACION
Antejardin	SIN INFORMACION
AislamientoPosterior	10 MT
Aislamiento Lateral	SIN INFORMACION
Altura Permitida	SIN INFORMACION
Amenaza Riesgo Inundacion	NO TIENE RIESGO DE INUNDACION
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO TIENE RIESGO MOVIENTO EN MASA
Suelos De Proteccion	NO ES SUELO DE PROTECCION
Patrimonio	NO SE ENCUENTRA EN PATRIMONIO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El predio se ubica en los limites del municipio por lo que su clasificación estaria mas proxima a un uso de suelo en expansion, sin embargo, se sugiere solicitar un concepto de uso de suelo para definir la clasificación.

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



INFORMACIÓN	
Acta de estratificación	
Área construida	40,00
Área Terreno	60,00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio / Centro Poblado	Villas De Aranjuez
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Código Danés	
Dirección	Mz 1f Bajo 51
Estrato	2
Lado Dane	
Localidad	Nivel
Matrícula	060-271221
Nombre Edificación	
NPN	13001011400000817007800000000
Observación de estratificación	
Predio Igac	78
Referencia	011408170078000

Riesgo principal	
Riesgo Secundario	
Tratamiento	Suelo rural
UCG-Unión	6
Uso	Suelo rural

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2192	EscrituraDePropiedad	05/06/2013	SEGUNDA	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-271221	25/07/2024	00-01-0001-0455-000, 00-01-0001-0467-000, 00-01-0001-0446-000, 00-01-0001-0454-000, 00-01-0001-0445-000, 00-01-0001-0457-000, 00-01-0001-0456-000	CASA 51

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: anotación No 006 y No 008 , del certificado de tradición 060-271221 suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Observación	El inmueble no cuenta con garajes de ningun tipo.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	NO
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	**Área de actividad**	Residencial.	**Demanda / Interés**	Media

Estrato	1	**Barrio legal**	Si	**Topografia**	Plana
Transporte	Bueno	**Condiciones de salubridad**	Bueno		

EQUIPAMENTO			**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**		
	Nivel	**Nivel Distancia**		**Sector**	**Conservación**
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	300-400			
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 bueno al ser una calle peatonal y un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden publico mas que las normales del municipio.				

Estado de la conservación	Bueno	**Estructura**	Tradicional	**Estructura reforzada**	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	**Tipo estructura**	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	**Ajustes sismos resistentes**	NO	**Cubierta**	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	**Ancho fachada**	0-3 metros	**Irregularidad planta**	No
Irregularidad altura		**Tipologia vivienda**	Casa Continua	**Otro tipologia vivienda**	
Año construcción	2013	**Edad Inmueble**	11 años	**Vida útil**	100 años
Estado construcción	Usada	**%Avance**	100		
Licencia construcción	No se aporta / No cuenta				
Observación	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. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

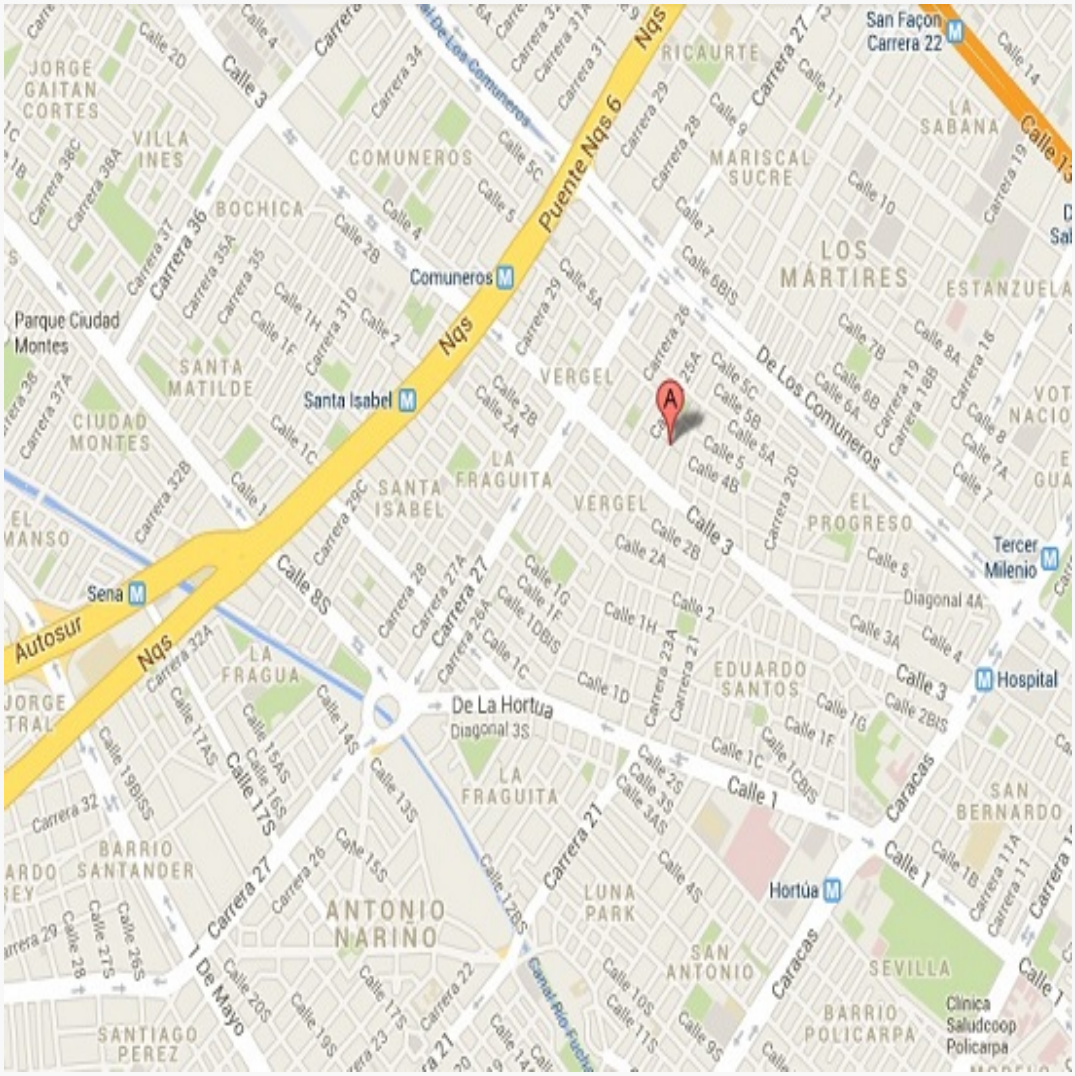
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	**Comedor**	1	**Cocina**	Sencilla
Baños Sociales	1	**Patio interior**	1	**Habitaciones**	3
Closet	0	**Baños privados**	0	**Estar**	0
Bodega	0	**Estudio**	0	**Cuarto servicio**	0

Baños servicio	0	**Zona ropas**	0	**Local**	0
Balcón	0	**Jardin**	No	**Zona verde**	No
Oficina	0	**Ventilación**	Bueno	**Iluminación**	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	**Comedor**	**Cocina**	**Baño**	**Piso**	**Techo**	**Muro**	**Carpintería**
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	En visita tecnica el inmueble se encuentra con pisos en cemento pulido, techo en teja de fibrocemento y no posee puertas en alcobas. Dentro de las dependencias adicional cuenta con una terraza.

Dirección: VI LA CORDIALIDAD EN LA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT 51 SUPERLT 1 F MZ 1 LT O PREDIO DENOMINADO VILLAS DE ARANJUEZ EN LA | VILLA DE ARANJUEZ | Cartagena de Indias | Bolívar



LATITUD
MAGNA SIRGAS: 10.422361
GEOGRAFICAS : 10° 25´ 20.4996´´

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -75.443972
GEOGRAFICAS : 75° 26´ 38.2992´´

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VILLA DE ARANJUEZ	$60,000,000	0.95	$57,000,000	3228643843	60	45	$1,050,000	$47,250,000
2	VILLA DE ARANJUEZ	$60,000,000	0.95	$57,000,000	3228643843	60	44	$1,080,000	$47,520,000
3	VILLA DE ARANJUEZ	$68,000,000	0.95	$64,600,000	3017100218	60	48	$1,150,000	$55,200,000
4	VILLA DE ARANJUEZ	$70,000,000	0.95	$66,500,000	3143024389	60	52	$1,100,000	$57,200,000
Del inmueble						**60**	**47.37**		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	$9,750,000	$162,500	1.0	0.98	0.98	$159,250
2	$9,480,000	$158,000	1.0	1.0	1.00	$158,000
3	$9,400,000	$156,667	1.0	1.0	1.00	$156,667
4	$9,300,000	$155,000	1.0	0.98	0.98	$151,900
					PROMEDIO	$156,454.17
					DESV. STANDAR	$3,214.13
					COEF. VARIACION	2.05%

TERRENO	**ADOPTADOM2**	$156,454.00	**AREA**	60	**TOTAL**	$9,387,240.00
CONSTRUCCION	**ADOPTADOM2**	$1,124,000.00	**AREA**	47.37	**TOTAL**	$53,243,880.00
VALOR TOTAL	$62,631,120.00					

Observaciones:

Se toman comparables dentro del barrio que tengan condiciones similares al inmueble objeto de avaluo, se castigan los inmuebles de esquina.

Enlaces:

1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1795021310973724/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A72750a34-4124-4a12-b133-3e6ccb40815c

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/852675346886974/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A72750a34-4124-4a12-b133-3e6ccb40815c

3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/3684289908497508/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A72750a34-4124-4a12-b133-3e6ccb40815c

4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1049730176571344/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A72750a34-4124-4a12-b133-3e6ccb40815c

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	47.37
Area construida vendible	47.37
Valor M2 construido	$1,854,387
Valor reposición M2	$87,842,312
Valor reposición presupuesto M2	$1,854,387
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	$1,854,387
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	15.71 %
Fito y corvin %	39.39 %
Valor reposición depreciado	$1,123,944
Valor adoptado depreciado	$1,124,000
Valor total	$53,243,880

Observaciones: NOTA:

- Se toma como construcción vendible lo medido en sitio.
- El valor de reposición se toma de construdata 211
-

Barranquilla
UNIFAMILIAR VIP
VALOR M²
• 1 piso
• mampostería confinada
• cimentación superficial
• 46 m²
• 2 alcobas
• 1 baño
• 1 disponible
• cocina
• zona de ropas
• sala
• comedor
• obra gris
DIRECTO
$ 1.612.510
TOTAL
$ 1.854.387
MULTIFA
• 5 pisos
• mamposte
• cimentaciõ
• sin ascensi
• aptos de 4
• 2 alcobas y
• 1 baño terr
• cocina
• sala
• comedor
• zona de ro
• obra gris

Plano

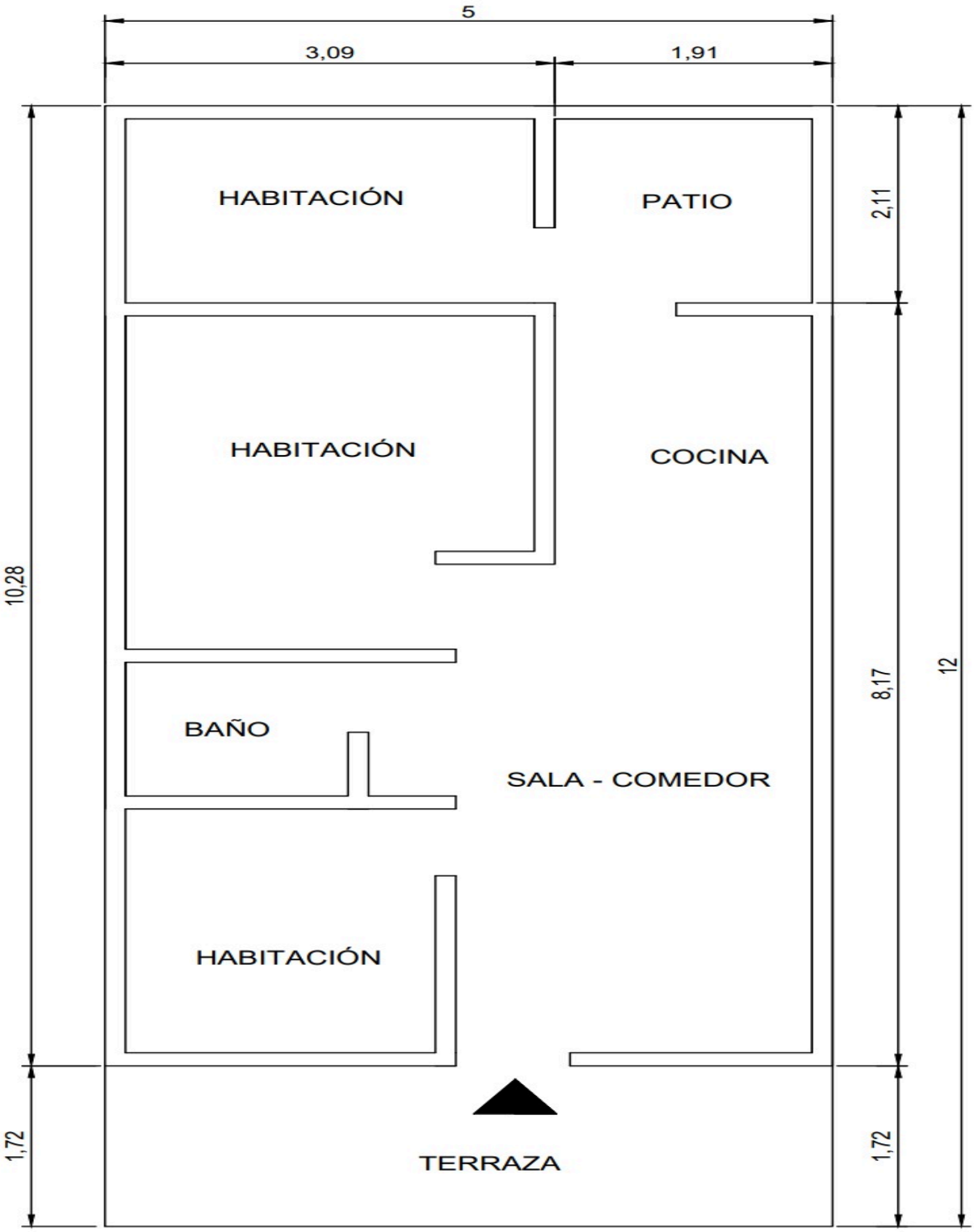

5
3,09
1,91
HABITACIÓN
PATIO
2,11
HABITACIÓN
COCINA
10,28
8,17
12
BAÑO
SALA - COMEDOR
HABITACIÓN
1,72
TERRAZA
1,72

Foto Selfie

Foto Selfie

Vía frente al inmueble

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

Habitación 3

Baño Social 1

Terraza Inmueble

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 avaluador 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 avaluador 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 él avaluó, 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-1047403383

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:

RAA AVALUO: LRCAJA-1047403383 M.I.: 060-271221

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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Página 1 de 4

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	Regimen
18 Mayo 2022	**Régimen Académico**

RAA AVALUO: LRCAJA-1047403383 M.I.: 060-271221

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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

RAA AVALUO: LRCAJA-1047403383 MI.: 060-271221

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 4

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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1047403383 Mat.: 060-271221

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

Página 4 de 4