



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	05/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	UR LIMONAR 3 ETAPA EN SANTAROSA NORTE NUEVO LT DE RESERVA LT NUM 3 MZ L		
Barrio	EL LIMONAL		
Ciudad	Santa Rosa		
Departamento	Bolívar		
Propietario	ARBOLEDA MARTINEZ EDINSON		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FRANCISCO OLIVO MIRANDA

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 **ARBOLEDA MARTINEZ EDINSON** ubicado en la UR LIMONAR 3 ETAPA EN SANTAROSA NORTE NUEVO LT DE RESERVA LT NUM 3 MZ L EL LIMONAL, de la ciudad de Santa Rosa.

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 \$70,277,600.00 pesos m/cte (Setenta millones doscientos setenta y siete 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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	98	M2	\$137,200.00	19.13%	\$13,445,600.00
Area Construida	CONSTRUCCION VENDIBLE	76.8	M2	\$740,000.00	80.87%	\$56,832,000.00
TOTALES					100%	\$70,277,600
Valor en letras Setenta millones doscientos setenta y siete 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	70,277,600.00
Proporcional	0	70,277,600	Valor asegurable	70,277,600
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-73127531	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	FRANCISCO OLIVO MIRANDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	73127531	Teléfono	3022701374
Email	francisco.olivo531@casur.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ARBOLEDA MARTINEZ EDINSON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1050964372	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	UR LIMONAR 3 ETAPA EN SANTAROSA NORTE NUEVO LT DE RESERVA LT NUM 3 MZ L				
Conjunto	UR LIMONAR 3 ETAPA LT NUM 3 MZ L				
Ciudad	Santa Rosa	Departamento	Bolívar	Estrato	1
Sector	Rural	Barrio	EL LIMONAL	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: en zona rural del municipio de Santa Rosa de lima, Bolívar, de acuerdo a lo especificado en el certificado de tradición y libertad aportado, con nomenclatura UR LIMONAR 3 ETAPA EN SANTAROSA NORTE NUEVO LT DE RESERVA LT NUM 3 MZ L Al inmueble se llega así: Desde la ciudad de Cartagena se toma la ruta caribe por aproximadamente 45 minutos, al llegar a la ruta nacional 90 se toma la vía de acceso a Santa Rosa, desde este punto se realiza un desplazamiento por aproximadamente 15 minutos hasta llegar a la calle 16, a la derecha se ubica la calle el limonal y en vía destapada antes de la calle 23.				

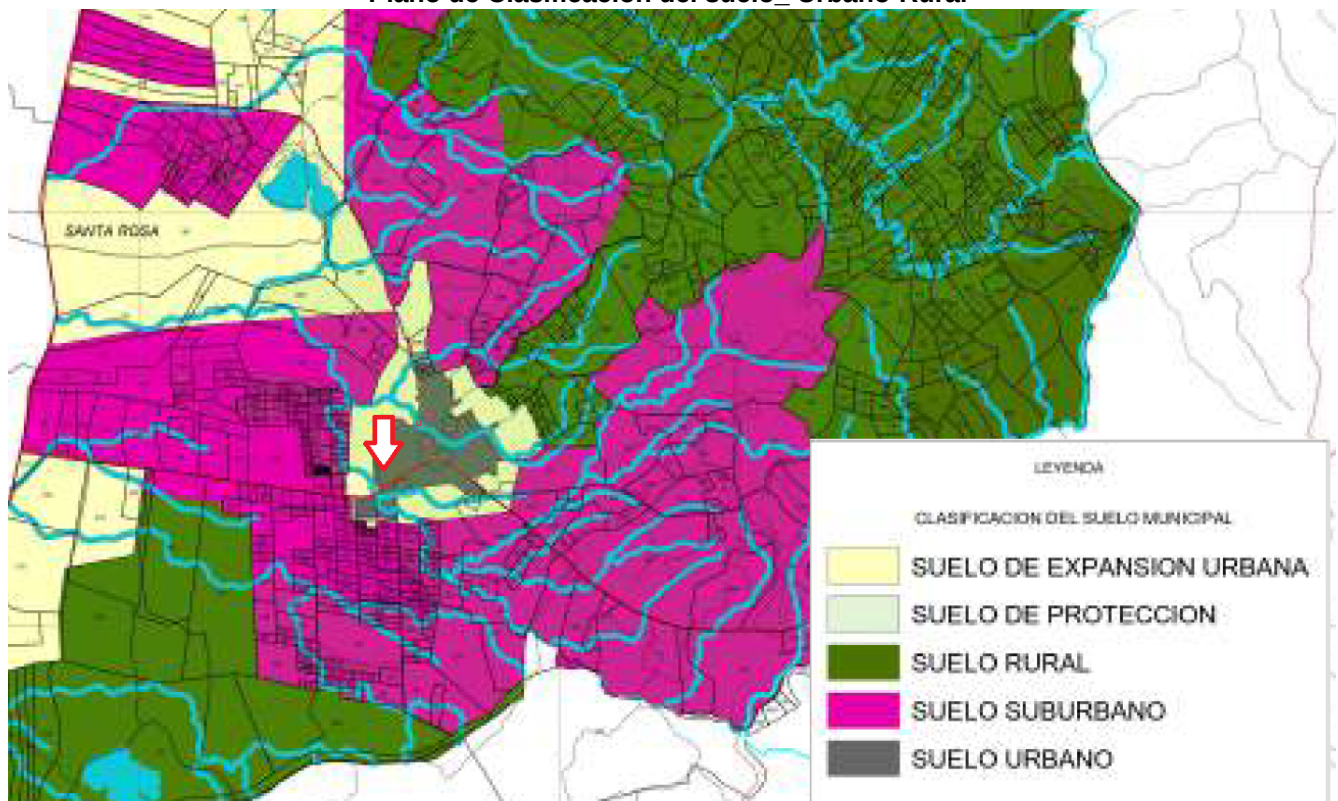
Cuenta con servicio público de energía, con contador instalado y funcional. El inmueble NO cuenta con contadores de agua y gas, su abastecimiento se realiza a través de carrotanques y pipetas de gas.

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	98	
AREA CONSTRUIDA			M2	82	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	98	
AREA CONSTRUIDA			M2	S.I.	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	121000000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	98	
AREA CONSTRUIDA			M2	76.8	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.7	0	
Indice construcción			1.6	0	
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7		
Fondo	14	Relación frente fondo	2		
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.
---------------------------------	---

Acuerdo Decreto	Acuerdo 012 de 29 Diciembre de 2019
Area Del Lote	98
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	SUELO RURAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	INSTITUCIONAL 1 Y 2, COMERCIAL 1 Y 2
Uso Condicionado Norma	NO APLICA
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL 1, 2 Y 3
Tratamiento	SUELO URBANO
Indice DeOcupacion	0,7
Indice DeContruccion	1,6
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	2 METROS
Aislamiento Lateral	2 METROS
Altura Permitida	2 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	SIN INFORMACION
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN INFORMACION
Suelos De Proteccion	NO ES SUELO DE PROTECCION
Patrimonio	NO SE ENCUENTRA EN PATRIMONIO
Observaciones Reglamentación urbanística:	De conformidad con la localización del predio en consulta al predio se aplica lo establecido por el esquema de ordenamiento territorial EOT vigente en el municipio de Santa Rosa de Lima en el Acuerdo 012 de 29 Diciembre de 2019

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1186	EscrituraDePropiedad	23/07/2018	PRIMERA	Cartagena de Indias
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
060-317774	23/08/2024	01-000-28-000-12000	CASA 3 MZ L	
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 060-317774 NO se encuentran anotaciones pendientes que deban considerarse.			

Observación	El inmueble no cuenta con garajes
-------------	-----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	VIA ABIERTA CALLE DE TIERRA	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
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 regulares y/o un estado de conservación en regulares condiciones al encontrarse destapado y con huecos. 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
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Resolución No 64 de 2024 de agosto 15 de 2024 (Reconocimiento de construcción)				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	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, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble cuenta con tres alcobas, cocina sencilla con meson en concreto y enchape, patio, baño privado, zona de ropas, terraza.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación. NOTA: El inmueble tiene pisos en cemento, paredes en pintura hasta ciertas zonas, el patio se encuentra sin acabados, la fachada se encuentra sin acabados relevantes.							

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SANTA ROSA	\$57,000,000	0.95	\$54,150,000	3022429447	98	72	\$570,000	\$41,040,000
2	SANTA ROSA	\$30,000,000	0.95	\$28,500,000	3013962034	98	75	\$200,000	\$15,000,000
3	SANTA ROSA	\$26,000,000	0.95	\$24,700,000	3114189836	60	32	\$520,000	\$16,640,000
4	SANTA ROSA	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	302 320 79 15	72	60	\$620,000	\$37,200,000
Del inmueble						98	76.8		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$13,110,000	\$133,776	1.0	1.0	1.00	\$133,776
2	\$13,500,000	\$137,755	1.0	1.0	1.00	\$137,755
3	\$8,060,000	\$134,333	1.0	1.0	1.00	\$134,333
4	\$10,300,000	\$143,056	1.0	1.0	1.00	\$143,056
					PROMEDIO	\$137,229.88
					DESV. STANDAR	\$4,263.69
					COEF. VARIACION	3.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$137,200.00	AREA	98	TOTAL	\$13,445,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$740,000.00	AREA	76.8	TOTAL	\$56,832,000.00
VALOR TOTAL	\$70,277,600.00					

Observaciones:						
Enlaces:						
1.- COMPARABLE EN SITIO		2.- COMPARABLE EN SITIO		3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/8820590774622057/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner		4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/840754420765003/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner

REPOSICION DE INMUEBLE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	82
Area construida vendible	76.8
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$123,840,768
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,612,510
Calificación estado conservación	4
Vida útil	70
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	5.71 %
Fito y corvin %	54.11 %
Valor reposición depreciado	\$739,981
Valor adoptado depreciado	\$740,000
Valor total	\$56,832,000

Observaciones: Fuente: Construdata 211
NOTA: El inmueble se encuentra en obra gris, zonas como el patio, no cuentan con pañete, no cuenta con cielo razo, no cuenta con ningun tipo de enchape en piso.

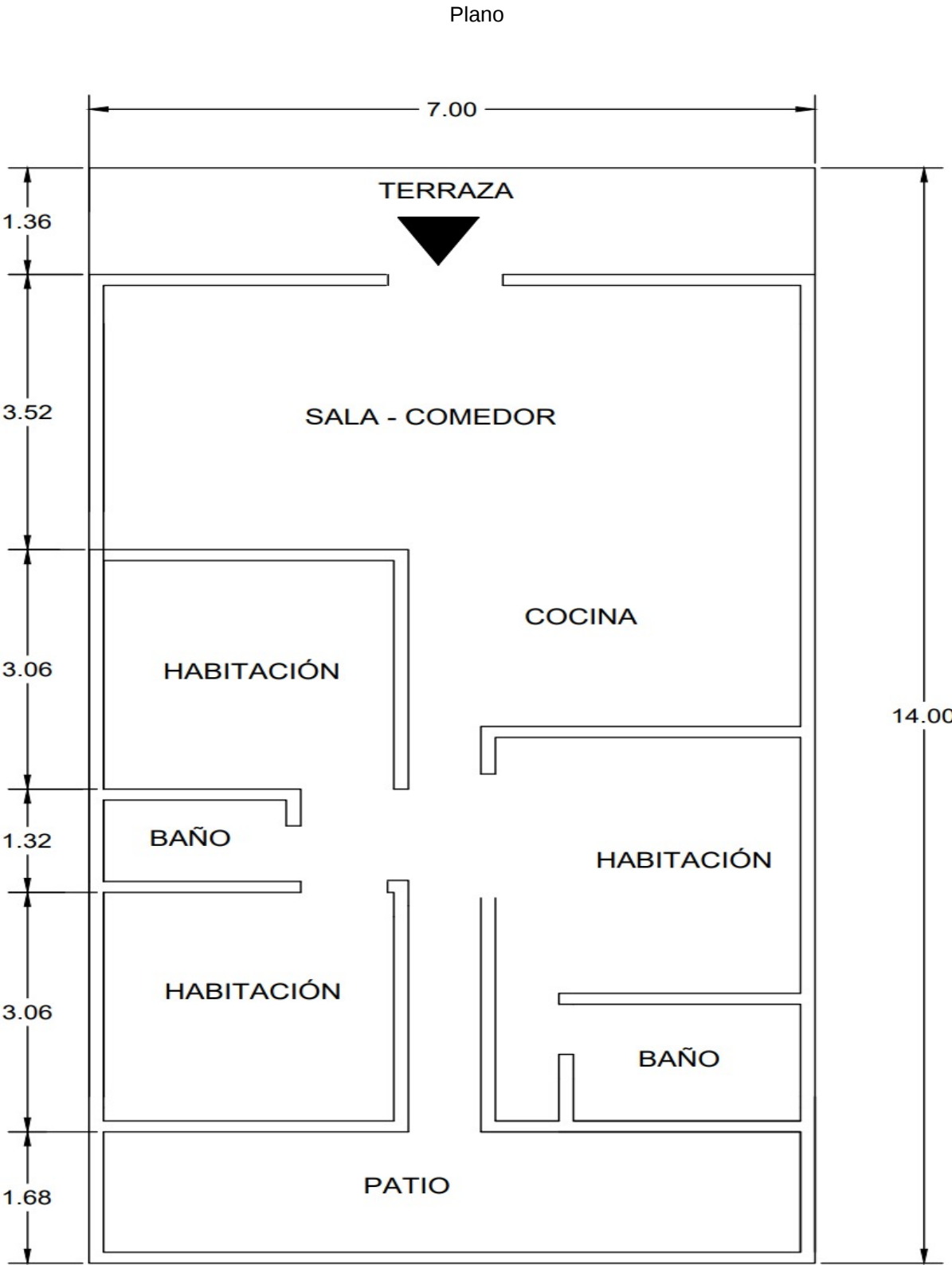


Foto Selfie



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



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



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 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-73127531



PIN de Validación: b17b0a71



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: b17b0a71



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: b17b0a71



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: b17b0a71



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

b17b0a71

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 seis (06) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal