



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101383572

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MILTON EDUARDO ARCE PARRA
NIT / C.C CLIENTE	1101383572
DIRECCIÓN	TV 77 # 32 - 39 MZ L 5 CASA LT 14 URB LOS CEREZOS BARR TRECE DE JUNIO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VIEJO PORVENIR
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
IDENTIFICACIÓN	1143371072

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/09/2024
FECHA INFORME	25/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PASCUALES RONDON ANGIE VANESSA - PASCUALES RONDON AYLEEN CAROLINA - PONCE RONDON ANTONIO LUIS			
NUM. ESCRITURA	1289 Escritura De Propiedad	NOTARIA	QUINTA	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias	DEPTO	Bolívar	15/07/2015
CEDULA CATASTRAL	01-08-1101-0003-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta / No cuenta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
060-144873	LOTE # 14, MANZANA # L-5

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa de dos pisos subdividida físicamente en tres unidades de vivienda con servicios públicos independientes de agua y energía, el servicio de gas se encuentra compartido de acuerdo a lo evidenciado en visita técnica.

Al inmueble se llega así: Sobre la transversal 53 se accede por la diagonal 33, en la segunda cuadra a la izquierda, frente a la droguería las palmeritas se ubica el inmueble.

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

DEPENDENCIAS

Sala	4	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	4	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	3	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	3	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 250,465,267

VALOR ASEGURABLE \$ COP 250,465,267

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con 3 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. No se accedió a la tercera unidad, no aperturaron para inspección, por ello no se liquida.

NOMBRES Y FIRMAS

Angie B

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO 2
Uso Prohibido Según Norma	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO

Amenaza Riesgo Inundacion	INUNDACION MODERADA
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

Área Lote	97,5	Frente	6
Forma	RECTANGULAR	Fondo	17
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	2,83

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto 0977 de 2001
Antejardín	3 METROS
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	0.6
Índice de construcción:	1
No. De Unidades:	3

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	169
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	163220000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREACONSTRUIDA PISO 1	M2	85.71
AREACONSTRUIDA PISO 2 (APTO MEDIDO)	M2	50.35

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREACONSTRUIDA PISO 1	M2	85.71
AREACONSTRUIDA PISO 2 (APTO MEDIDO)	M2	50.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	TV 77 # 32 - 39 MZ L 5 CASA LT 14 URB LOS CEREZOS BARR TRECE DE JUNIO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	97.5	M2	\$787,150.00	30.64%	\$76,747,125.00
Area Construida	CONSTRUCCION VENDIBLE	136.06	M2	\$1,276,776.00	69.36%	\$173,718,142.56
TOTALES					100%	\$250,465,267

Valor en letras

Doscientos cincuenta millones cuatrocientos sesenta y cinco mil doscientos sesenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$250,465,267**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

24

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Se trata de una casa de dos pisos subdividida físicamente en tres unidades de vivienda con servicios públicos independientes de agua y energía, el servicio de gas se encuentra compartido de acuerdo a lo evidenciado en visita técnica. **Al inmueble se llega así:** Sobre la transversal 53 se accede por la diagonal 33, en la segunda cuadra a la izquierda, frente a la droguería las palmeritas se ubica el inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje

Entorno: La infraestructura vial del sector y su estado se considera bueno al presentar flujo vehicular constante y/o un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden publico más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 4, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Estudio: 1, Zona ropas: 3, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble se encuentra dividido en 03 unidades de vivienda, las cuales se encuentran divididos en las siguientes dependencias: Unidad de vivienda 1: 01 sala-comedor, 02 baños sociales, 01 estudio, 03 habitaciones, Patio/zona labores Unidad de vivienda 2: 02 habitaciones, 01 baño social, 01 cocina, 01 zona de labores, 01 sala comedor, balcón compartido Unidad de vivienda 3: SIN ACCESO (En visita técnica no se pudo acceder a este inmueble)

Acabados: Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LAS PALMERAS	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		105	127	\$550,000	\$69,850,000
2	LAS PALMERAS	\$203,000,000	0.95	\$192,850,000		100	188	\$600,000	\$112,800,000
3		\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		105	145	\$550,000	\$79,750,000
Del inmueble						97.5	136.06		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$82,150,000	\$782,381	1.0	1.0	1.00	\$782,381
2	\$80,050,000	\$800,500	1.0	1.0	1.00	\$800,500
3	\$81,750,000	\$778,571	1.0	1.0	1.00	\$778,571
					PROMEDIO	\$787,150.79
					DESV. STANDAR	\$11,716.62
					COEF. VARIACION	1.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$787,150.00	AREA	97.5	TOTAL	\$76,747,125.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,276,776.00	AREA	136.06	TOTAL	\$173,718,142.56
VALOR TOTAL	\$250,465,267.56					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

REPOSICION DE INMUEBLE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	136.06
Area construida vendible	97.50
Valor M2 construido	\$2,122,300
Valor reposición M2	\$206,924,250
Valor reposición presupuesto M2	\$2,122,300
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,122,300
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	17
Edad en % de vida útil	17 %
Fito y corvin %	39.84 %
Valor reposición depreciado	\$1,276,776
Valor adoptado depreciado	\$1,276,776
Valor total	\$124,485,660

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 77 # 32 - 39 MZ L 5 CASA LT 14 URB LOS CEREZOS BARR
TRECE DE JUNIO | VIEJO PORVENIR | Cartagena de Indias |
Bolívar

COORDENADAS (DD)

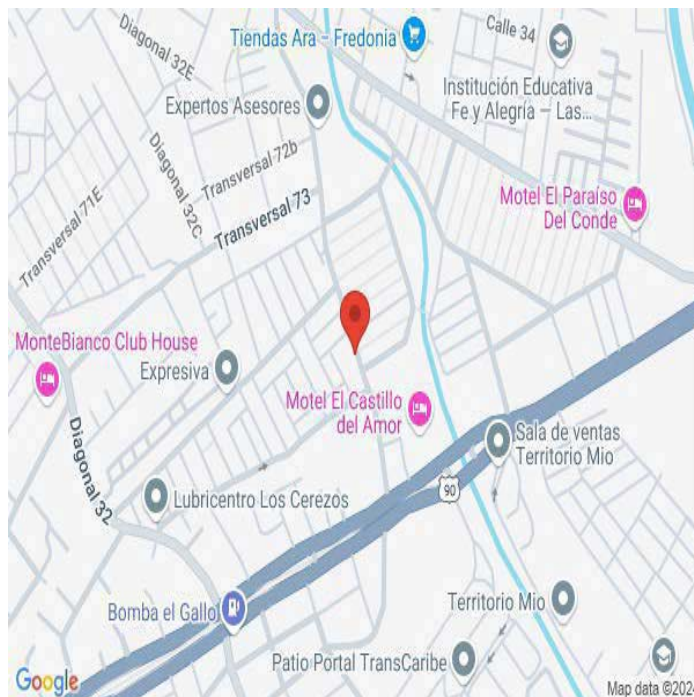
Latitud: 10.399044963267258

Longitud: -75.47440246306026

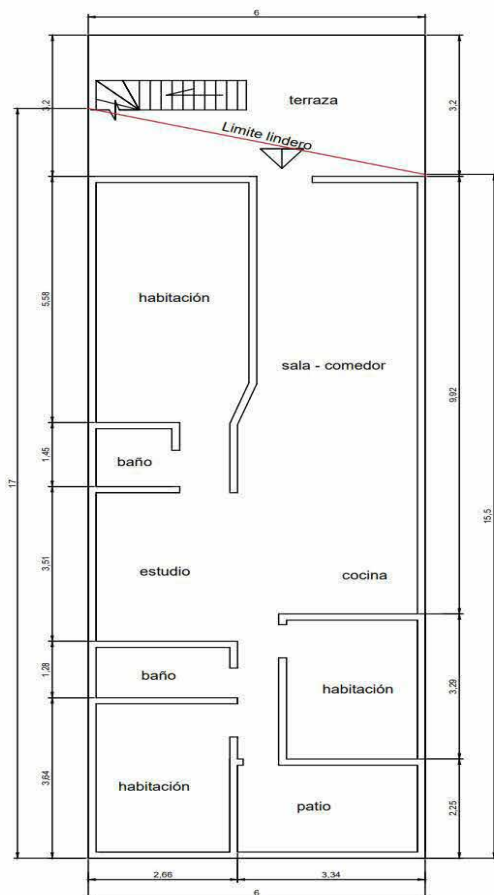
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 56.5614"

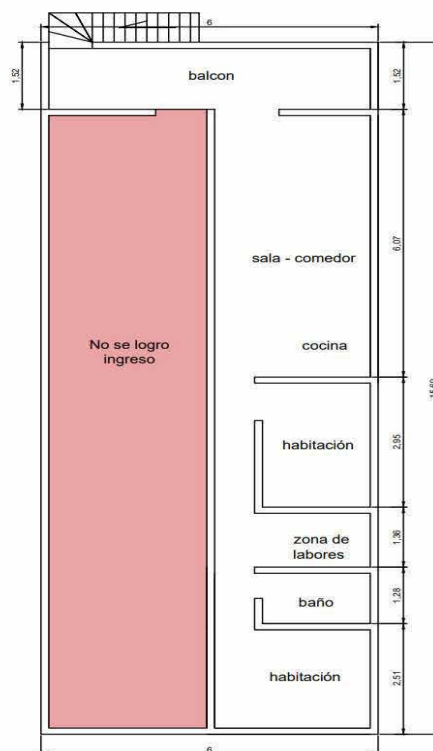
Longitud: 75° 28' 27.8466"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PRIMER PISO



SEGUNDO PISO



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Escalera del inmueble



FOTOS APTO 1 PISO 1

Contador de Agua



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS APTO 1 PISO 1

Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



FOTOS APTO 2 PISO 2

Contador de Agua



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



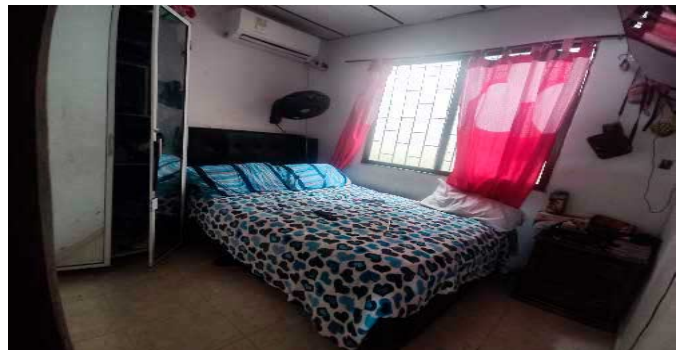
Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS APTO 2 PISO 2

Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS APTO 3 PISO 2

Contador de Agua



Puerta de entrada



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de riesgos

The screenshot displays the 'PREDIOS' application interface. On the left, a green header bar contains a back arrow and the title 'PREDIOS'. Below it, a white card titled 'INFORMACIÓN' lists various details about a specific lot. The right side of the screen shows a map view of a residential neighborhood with lots numbered 1 through 31. A red rectangle highlights a specific lot, and a blue location pin is placed on it. A legend box in the bottom right corner explains the color coding used on the map:

- Riesgo
- Expansividad Baja
- Inundación Alta
- Inundación Moderada

INFORMACIÓN	
Acta de estratificación	
Área construida	169,00
Área Terreno	98,00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio / Centro Poblado	Viejo Porvenir
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Código Danés	17030139
Dirección	T 77 32 39 Mz L5 Bajo 14
Estrato	2
Referencia	010811010003000
Riesgo principal	Inundación moderada (79%)
Riesgo Secundario	Expansividad Baja (21%)
Tratamiento	Mejoramiento Integral Total
UCG-Unión	7
Uso	Residencial Tipo A

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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-1101383572



PIN de Validación: a7e10a87



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7e10a87



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7e10a87



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: a7e10a87



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



Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

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

Teléfono: 3006078787

Correo Electrónico: angiebarrera.fernandez@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos - Tecni-Incas

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a7e10a87

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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2409118377100433208

Nro Matrícula: 060-144873

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-136796

Impreso el 11 de Septiembre de 2024 a las 10:38:53 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-12-1994 RADICACIÓN: 22684 CON: ESCRITURA DE: 28-09-1994

CODIGO CATASTRAL: 13001010811010003000 COD CATASTRAL ANT: 010811010003000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA # 628 DE FECHA 28-09-94 DE LA NOTARIA 5A.DE CARTAGENA.-AREA: 97.50 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 97 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES LAS PALMERAS LTDA "INPAL LTDA". ADQUIRIO TRES LOTES DE TERRENO POR COMPRA HECHA A LOS SEVORES GRACIELA ROMAN VDA DE ROMAN, OSWALDO ROMAN ROMAN, AMAURY ROMAN ROMAN, ARIEL ROMAN ROMAN Y HERNANDO ROMAN ROMAN, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #3445 DE FECHA 31-12-84 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 09-04-85 EN LOS FOLIOS 060-0066356. 060-0005789 Y 060-0005790.-ENGLOBADOS ESTOS TRES LOTES (MATRICULA 66356/5789/5790) MEDIANTE LA ESCRITURA # 628 DE FECHA 28-09-94 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-11-94, FOLIO 144048.- GRACIELA ROMAN VDA DE ROMAN, OSWALDO ROMAN ROMAN, AMAURY ROMAN ROMAN ARIEL ROMAN ROMAN Y HERNANDO ROMAN ROMAN ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DEL FINADO OSWALDO ROMAN. SEGUN SENTENCIA DE FECHA 23-03-84 DEL JUZGADO 1. C.C. DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 29-03-85 EN LOS FOLIOS 060-0066356. 060-0005789 Y 060-0005790...GRACIELA ROMAN VDA DE ROMAN. ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI: DOS LOTES POR COMPRA QUE HIZO A LOS SEVORES RAQUEL ROMAN CANTILLO. Y MATILDE ROMAN DE DUNOGER. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 739 DE FECHA 09-08-45 DE LA NOTARIA 2.DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 01-09-45 EN LOS FOLIOS 060-0066356 Y 060-0005789... Y OTRO LOTE POR COMPRA QUE HIZO A LOS SEVORES ALEJANDRINA. CAROLINA. MATILDE Y RAQUEL ROMAN CANTILLO. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #216 DE FECHA 18-04-39 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 21-04-39 EN EL FOLIO 060-0005790.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE # 14, MANZANA # L-5/ BARRIO TERNERA

2) TV 77 # 32 - 39 MZ L 5 CASA LT 14 URB LOS CEREZOS BARR TRECE DE JUNIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 144048

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-11-1994 Radicación: 22684

Doc: ESCRITURA 628 DEL 28-09-1994 NOTARIA 5 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2409118377100433208

Nro Matrícula: 060-144873

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-136796

Impreso el 11 de Septiembre de 2024 a las 10:38:53 AM

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

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

DE: INVERSIONES LAS PALMERAS LTDA "INPAL LTDA"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-04-2002 Radicación: 2002-6517

Doc: ESCRITURA 957 DEL 23-06-2001 NOTARIA 5 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES LAS PALMERAS LTDA "INPAL LTDA"

A: GUERRERO DE LOPEZ GUMERCINDA

CC# 23119008 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-12-2004 Radicación: 2004-23114

Doc: ESCRITURA 4420 DEL 27-12-2004 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$6,140,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRERO DE LOPEZ GUMERCINDA

CC# 23119008

A: GARCIA CARO LIDA MARIA

CC# 33105101 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-060-6-2002

Doc: ESCRITURA 059 DEL 26-01-2007 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE DOS PLANTAS

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

DE: GARCIA CARO LIDA MARIA

CC# 33105101 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-060-6-2002

Doc: ESCRITURA 059 DEL 26-01-2007 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$58,004,189

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.

PROHIBICION PARA ENAJENAR DOS AÑOS

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

DE: GARCIA CARO LIDA MARIA

CC# 33105101

A: OBANDO NOVOA GUILLERMO

CC# 73151778 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-060-6-2002

Doc: ESCRITURA 059 DEL 26-01-2007 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: OBANDO NOVOA GUILLERMO

CC# 73151778 X

A: GARCIA CARO EMELIA HORTENSIA

CC# 33106774



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

Certificado generado con el Pin No: 2409118377100433208

Nro Matrícula: 060-144873

Pagina 4 TURNO: 2024-060-1-136796

Impreso el 11 de Septiembre de 2024 a las 10:38:53 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-136796

FECHA: 11-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP

SNR
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública