



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	TV 77 # 32 - 39 MZ L 5 CASA LT 14 URB LOS CEREZOS BARR TRECE DE JUNIO		
Barrio	VIEJO PORVENIR		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	PASCUALES RONDON ANGIE VANESSA - PASCUALES RONDON AYLEEN CAROLINA - PONCE RONDON ANTONIO LUIS		

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: MILTON EDUARDO ARCE PARRA

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 **PASCUALES RONDON ANGIE VANESSA - PASCUALES RONDON AYLEEN CAROLINA - PONCE RONDON ANTONIO LUIS** ubicado en la TV 77 # 32 - 39 MZ L 5 CASA LT 14 URB LOS CEREZOS BARR TRECE DE JUNIO VIEJO PORVENIR, 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 \$201,232,785.00 pesos m/cte (Doscientos un millones doscientos treinta y dos mil setecientos ochenta y cinco).

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	97.5	M2	\$787,150.00	38.14%	\$76,747,125.00
Area Construida	CONSTRUCCION VENDIBLE	97.5	M2	\$1,276,776.00	61.86%	\$124,485,660.00
TOTALES					100%	\$201,232,785

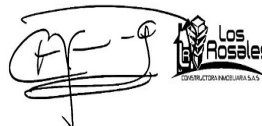
Valor en letras

Doscientos un millones doscientos treinta y dos mil setecientos ochenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,063,926	2,063,926	Valor del avalúo en UVR	201,232,785.00
Proporcional	0	201,232,785	Valor asegurable	201,232,785
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

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 abrieron para inspección, por ello no se liquida.

Observación

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.

Código	LRCAJA-1101383572	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	MILTON EDUARDO ARCE PARRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1101383572	Teléfono	3217919596
Email	arcem8601@gmail.com				

Datos del propietario:					
Propietario	PASCUALES RONDON ANGIE VANESSA - PASCUALES RONDON AYLEEN CAROLINA - PONCE RONDON ANTONIO LUIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1143346120 Y OTROS	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TV 77 # 32 - 39 MZ L 5 CASA LT 14 URB LOS CEREZOS BARR TRECE DE JUNIO				
Conjunto					
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	VIEJO PORVENIR	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>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.</p> <p>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.</p>				

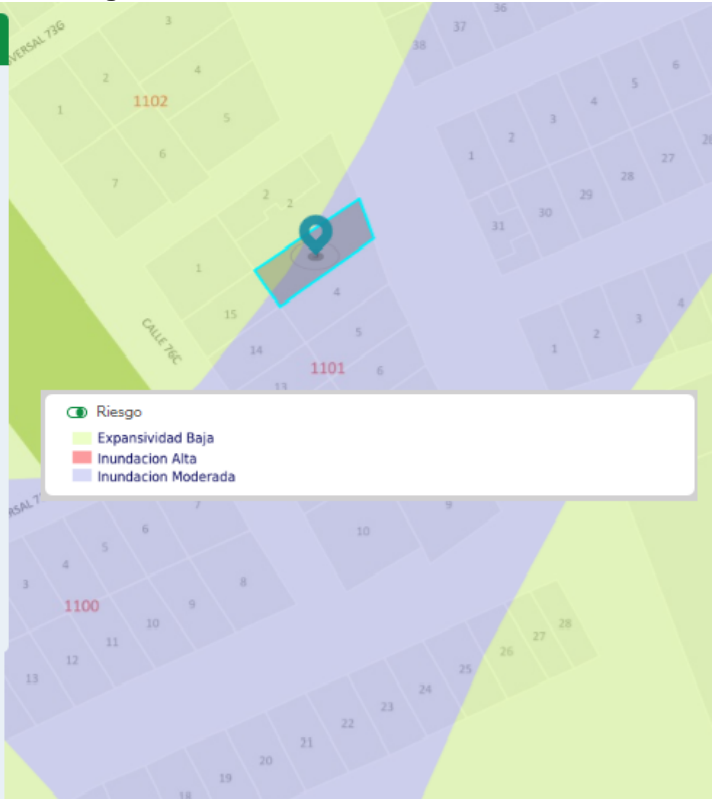
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
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	
AREA CONSTRUIDA PISO 1			M2	85.71	
AREA CONSTRUIDA PISO 2 (APTO MEDIDO)			M2	50.35	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	97.5	
AREA CONSTRUIDA PISO 1			M2	85.71	
AREA CONSTRUIDA PISO 2 (APTO MEDIDO)			M2	50.35	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.6	58.5	
Indice construcción			1	97.5	
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	6		
Fondo	17	Relación frente fondo	2,83		
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 media, y se considera que la demanda es baja.

Acuerdo Decreto	Decreto 0977 de 2001
Area Del Lote	97,5
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	3
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL TIPO A
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR)
Uso Compatible Norma	COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1
Uso Condicionado Norma	COMERCIO 2
Uso Prohibido Norma	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO - PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4
Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL
Indice DeOcupacion	0.6
Indice DeConstruccion	1
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	3 metros
Aislamiento Lateral	SIN INFORMACION
Altura Permitida	2 PISOS
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
Observaciones Reglamentación urbanística:	De conformidad con la localización suministrada del predio en consulta al predio se aplica lo establecido por el plan de ordenamiento territorial descrito en Decreto 0977 de 2001, POT vigente en la ciudad de Cartagena de indias

Plano de riesgos

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



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1289	EscrituraDePropiedad	15/07/2015	QUINTA	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-144873	11/09/2024	01-08-1101-0003-000	LOTE # 14, MANZANA # L-5

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

Observación	El inmueble no cuenta con garaje
-------------	----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	0-100	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 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.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
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	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	17 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta / No cuenta				
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.				

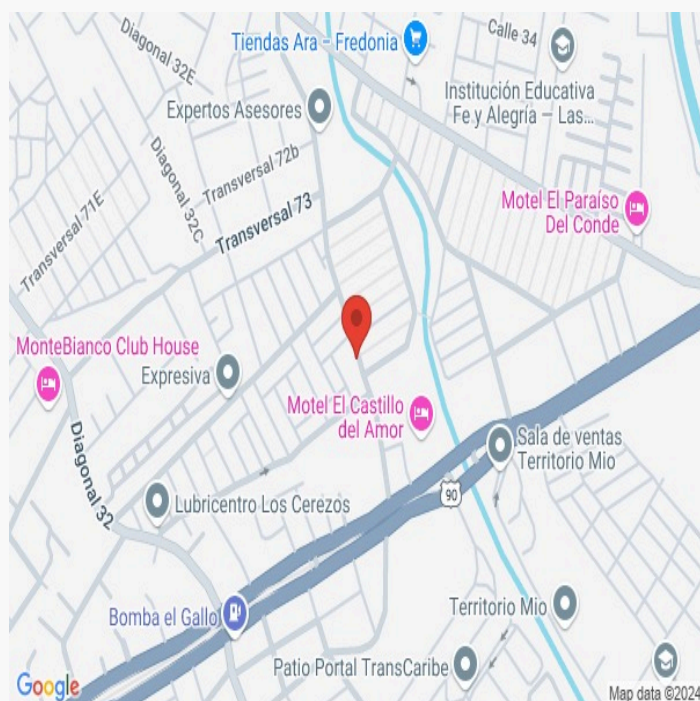
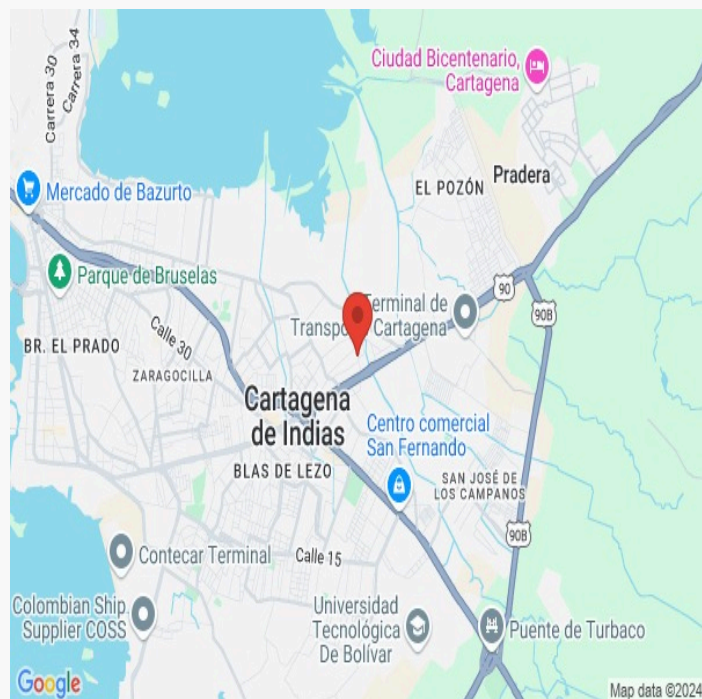
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	4	Comedor	4	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	4	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	3	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>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</p> <p>El inmueble se encuentra dividido en 03 unidades de vivienda, las cuales se encuentran divididos en las siguientes dependencias:</p> <p>Unidad de vivienda 1: 01 sala-comedor, 02 baños sociales, 01 estudio, 03 habitaciones, Patio/zona labores</p> <p>Unidad de vivienda 2: 02 habitaciones, 01 baño social, 01 cocina, 01 zona de labores, 01 sala comedor, balcón compartido</p> <p>Unidad de vivienda 3: SIN ACCESO (En visita técnica no se pudo acceder a este inmueble)</p>				

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

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

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.399044963267258
GEOGRAFICAS : 10° 23' 56.5614''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.47440246306026
GEOGRAFICAS : 75° 28' 27.8466''

#	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	97.5		

#	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	97.5	TOTAL	\$124,485,660.00
VALOR TOTAL	\$201,232,785.00					

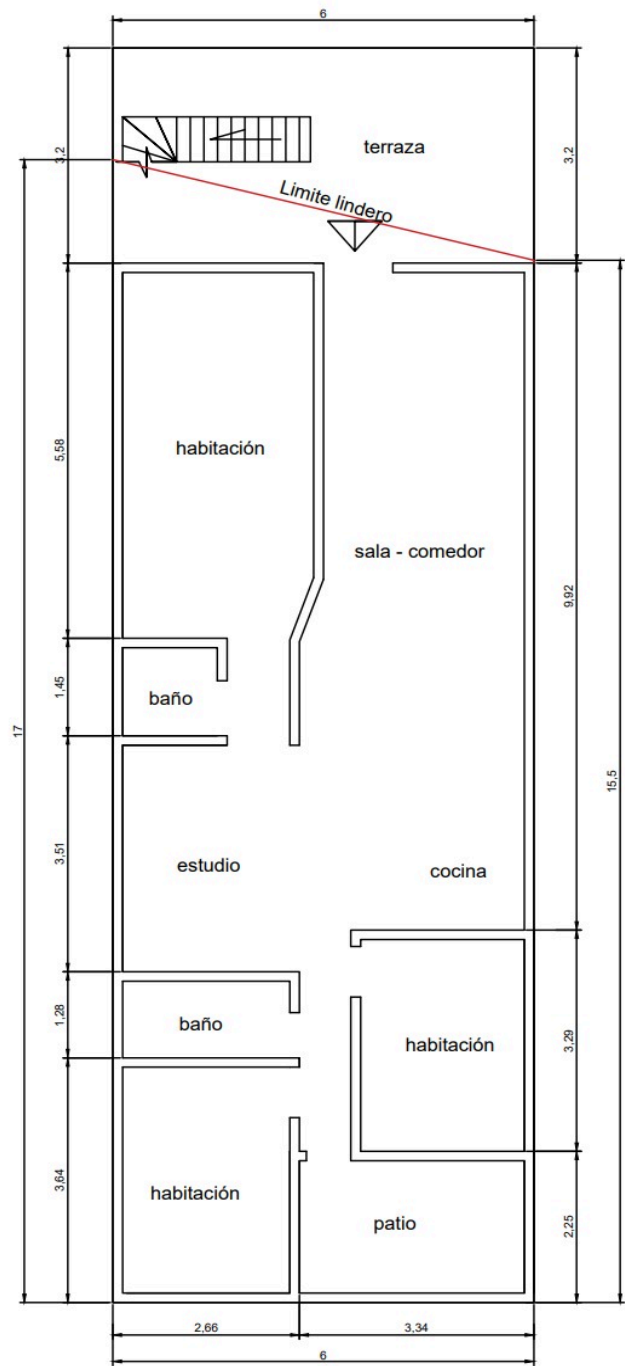
Observaciones:
Enlaces:

REPOSICION DE INMUEBLE

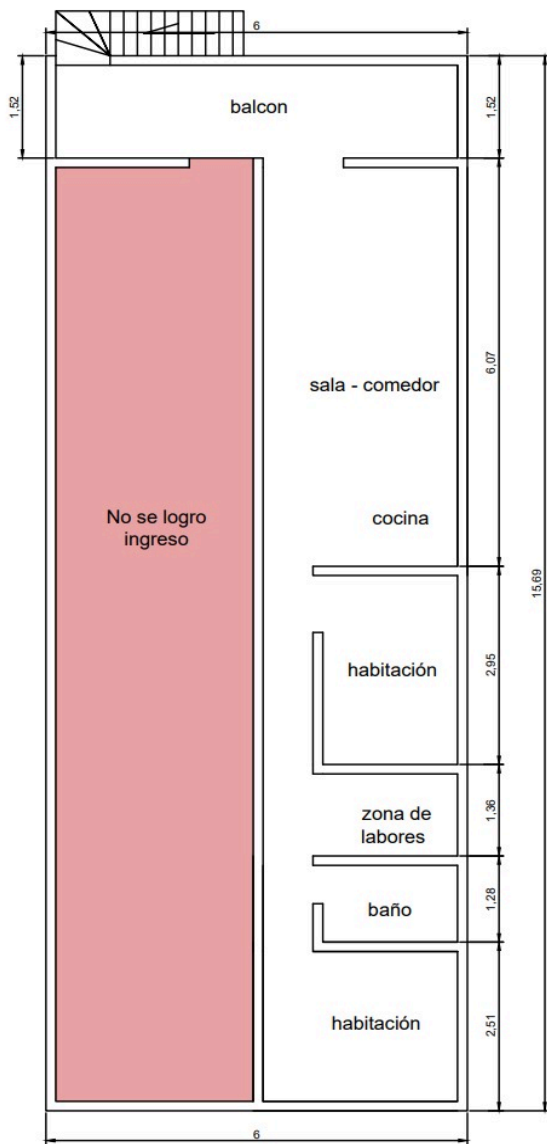
Depreciación Fitto y Corvini

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

Plano



PRIMER PISO



SEGUNDO PISO

No se logro ingreso

Foto Selfie



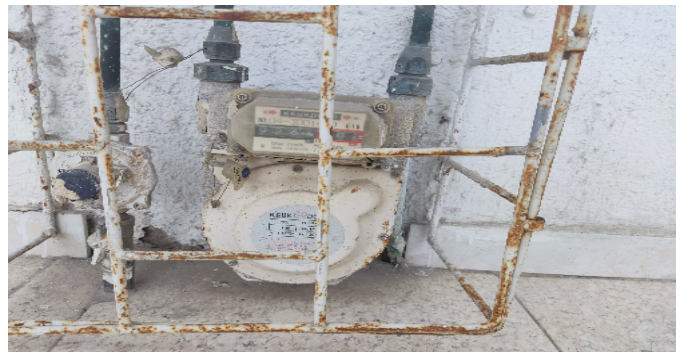
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Escalera del inmueble



Contador de Agua



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Contador de Agua



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



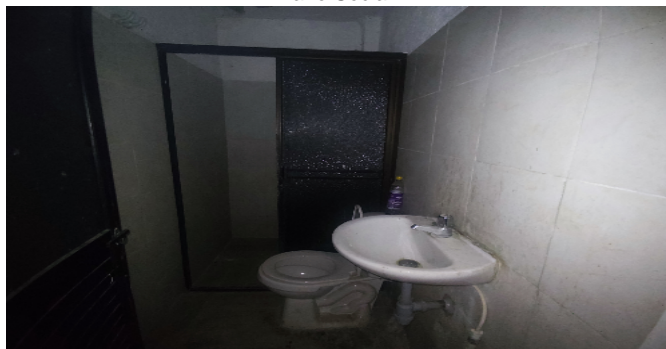
Habitación 2



Baño Social 1



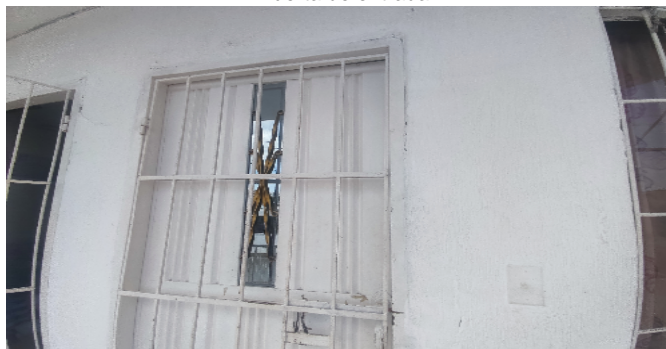
Baño Social 2



Contador de Agua



Puerta de entrada



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-1101383572



PIN de Validación: a7e10a87



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 2022Regimen
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 2022Regimen
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 2022Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: a7e10a87



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 Civiles

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de casas. 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: a7e10a87



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



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****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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública