



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-73204152

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FILIBERTO DEL RIO ROMERO
NIT / C.C CLIENTE	73204152
DIRECCIÓN	URB. HORIZONTE M 4 ETV EN TURBACO LO 4
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	URBANIZACION HORIZONTE
CIUDAD	Turbaco
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
IDENTIFICACIÓN	1143371072

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/09/2024
FECHA INFORME	27/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VELEZ HERRERA YIMARA				
NUM.	2068 Escritura De	NOTARIA	TERCERA	FECHA	01/08/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cartagena de Indias	DEPTO	Bolívar		
ESCRITURA					
CEDULA	0103000002760008000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta / No cuenta				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O	URBANIZACION HORIZONTE MANZANA 4 LOTE 4				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
060-269713	MANZANA 4 LOTE 4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble valorado en el presente informe corresponde a un inmueble de dos pisos en la URBANIZACIÓN HORIZONTE, en zona urbana del municipio de Turbaco, Bolívar, con nomenclatura MANZANA 4 ETAPA V EN TURBACO LOTE 4 el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica.

Al inmueble se llega así: Accediendo, desde la ciudad de Cartagena, por la variante Mamonal Gambote se ingresa por la calle 39H, en la segunda cuadra se ingresa a la urbanización, de este punto se ingresan dos cuerdas a mano derecha en calle sin salida con la nomenclatura visible se ubica el inmueble Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 195,362,169

VALOR ASEGURABLE \$ COP 195,362,169

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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: CI 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 Y 2 - INDUSTRIAL 1
Uso Condicionado Según Norma	RESIDENCIAL 3, INSTITUCIONAL 1
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL 2 Y 3

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	86.4	Frente	6
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14.4
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	2.4

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 005 de 30 Mayo de 2015
Antejardín	3
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	2
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	2.25
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	86.4
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	87
AREA CONSTRUIDA	M2	132
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	108606000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	86.4
AREA CONSTRUCCION PISO 1	M2	44.38
AREA CONSTRUCCION PISO 2	M2	40.74

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	86.4
AREA CONSTRUCCION PISO 1	M2	44.38
AREA CONSTRUCCION PISO 2	M2	40.74

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

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 Útil	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	URB. HORIZONTE M 4 ETV EN TURBACO LO 4

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	2012

Comentarios de estructura

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	86.4	M2	\$663,954.00	29.36%	\$57,365,625.60
Area Construida	PISO 1	44.38	M2	\$1,621,200.00	36.83%	\$71,948,856.00
Area Construida	PISO 2	40.74	M2	\$1,621,200.00	33.81%	\$66,047,688.00
TOTALES					100%	\$195,362,169

Valor en letras

Ciento noventa y cinco millones trescientos sesenta y dos mil ciento sesenta y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$195,362,169**

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 media.

Actualidad edificadora:

En sector y aledaño a esto se encuentran construcciones multifamiliares y unifamiliares en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: El inmueble valorado en el presente informe corresponde a un inmueble de dos pisos en la URBANIZACION HORIZONTE, en zona urbana del municipio de Turbaco, Bolívar, con nomenclatura MANZANA 4 ETAPA V EN TURBACO LOTE 4 el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica **Al inmueble se llega así:** Accediendo, desde la ciudad de Cartagena, por la variante Mamonal Gambote se ingresa por la calle 39H, en la segunda cuadra se ingresa a la urbanización, de este punto se ingresan dos cuadras a mano derecha en calle sin salida con la nomenclatura visible 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 un parqueadero determinado.

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 público más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Inmueble de dos pisos distribuidos así: Piso 1: sala-comedor, cocina, zona de labores, patio, habitación, terraza y baño social Piso 2: 02 habitaciones, 01 baño social

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	URB HORIZONTE	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3002392009	87	140	\$1,000,000	\$140,000,000
2	LA CAROLINA	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	314 866 5564	98	110	\$1,300,000	\$143,000,000
3	BOSQUES DE LA CEIBA	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3157773272	78	100	\$1,000,000	\$100,000,000
4	URB HORIZONTE	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	318 7935877	96	88	\$1,200,000	\$105,600,000
Del inmueble						86.4	85.12		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,500,000	\$683,908	1.0	1.0	1.00	\$683,908
2	\$66,000,000	\$673,469	1.0	1.0	1.00	\$673,469
3	\$52,000,000	\$666,667	1.0	1.0	1.00	\$666,667
4	\$60,650,000	\$631,771	1.0	1.0	1.00	\$631,771
					PROMEDIO	\$663,953.73
					DESV. STANDAR	\$22,596.62
					COEF. VARIACION	3.40%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$663,954.00	AREA	86.4	TOTAL	\$57,365,625.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,621,200.00	AREA	85.12	TOTAL	\$137,996,544.00
VALOR TOTAL	\$195,362,169.60					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-502a-1eb3f6de230d-96cc-f6deb1a3-696c?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvid=f13d6dde-78c8-4be5-b0c6-48cae6c5d00a
- 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191363529>
- 3.-https://www.facebook.com/marketplace/item/8344828592200680?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A78c57c16-8f44-4ec4-ab54-e98102225d2b
- 4.-https://www.facebook.com/marketplace/item/504593039195979/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3be7c6a5-b1b6-4909-83e5-5263d1614326

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	85.12
Area construida vendible	85.12
Valor M2 construido	\$2,122,306
Valor reposición M2	\$180,650,687
Valor reposición presupuesto M2	\$2,122,306
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,122,306
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	12
Edad en % de vida útil	12 %
Fito y corvin %	23.61 %
Valor reposición depreciado	\$1,621,230
Valor adoptado depreciado	\$1,621,200
Valor total	\$137,996,544

Observaciones: [CONSTRUDATA 211- Valores de referencia JUNIO-AGOSTO 2024](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

URB. HORIZONTE M 4 ETV EN TURBACO LO 4 |
URBANIZACION HORIZONTE | Turbaco | Bolívar

COORDENADAS (DD)

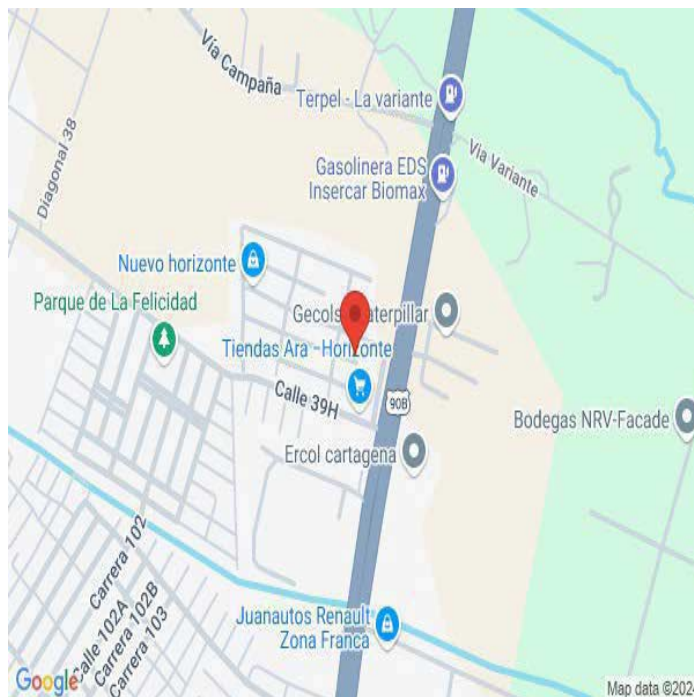
Latitud: 10.392444

Longitud: -75.449167

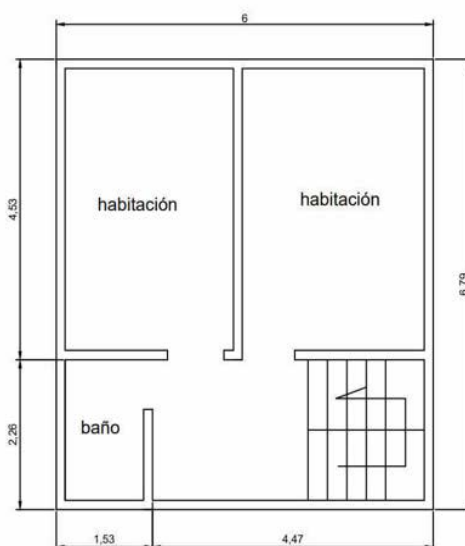
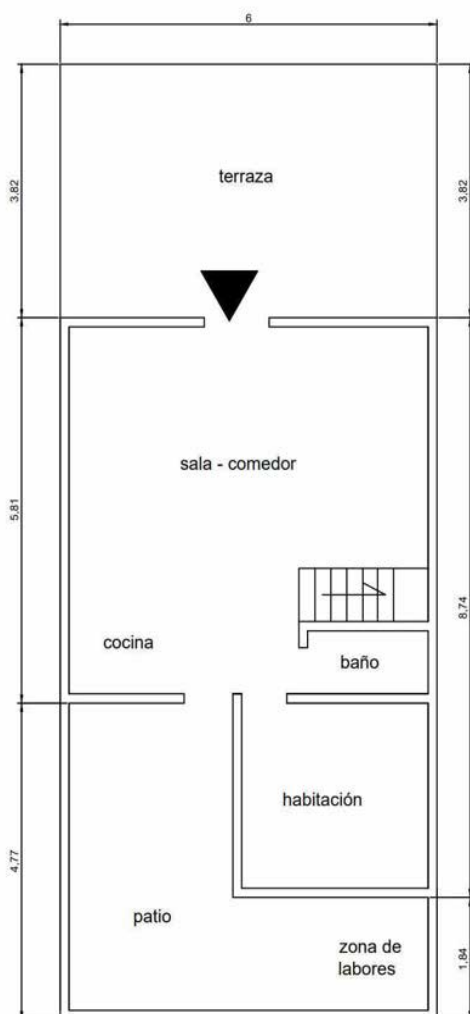
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 32.7978"

Longitud: 75° 26' 57.0012"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada

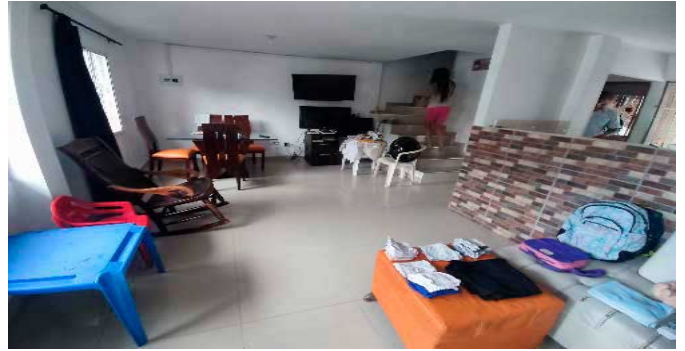


FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



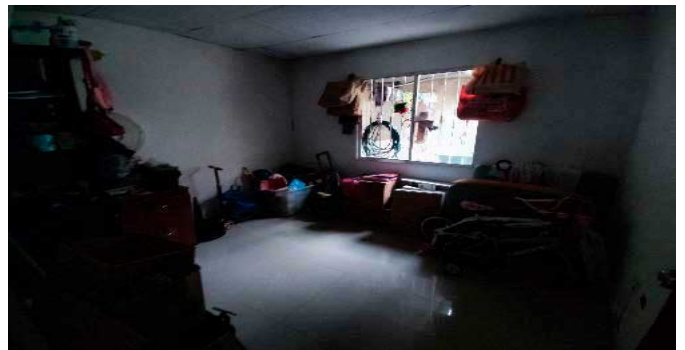
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2

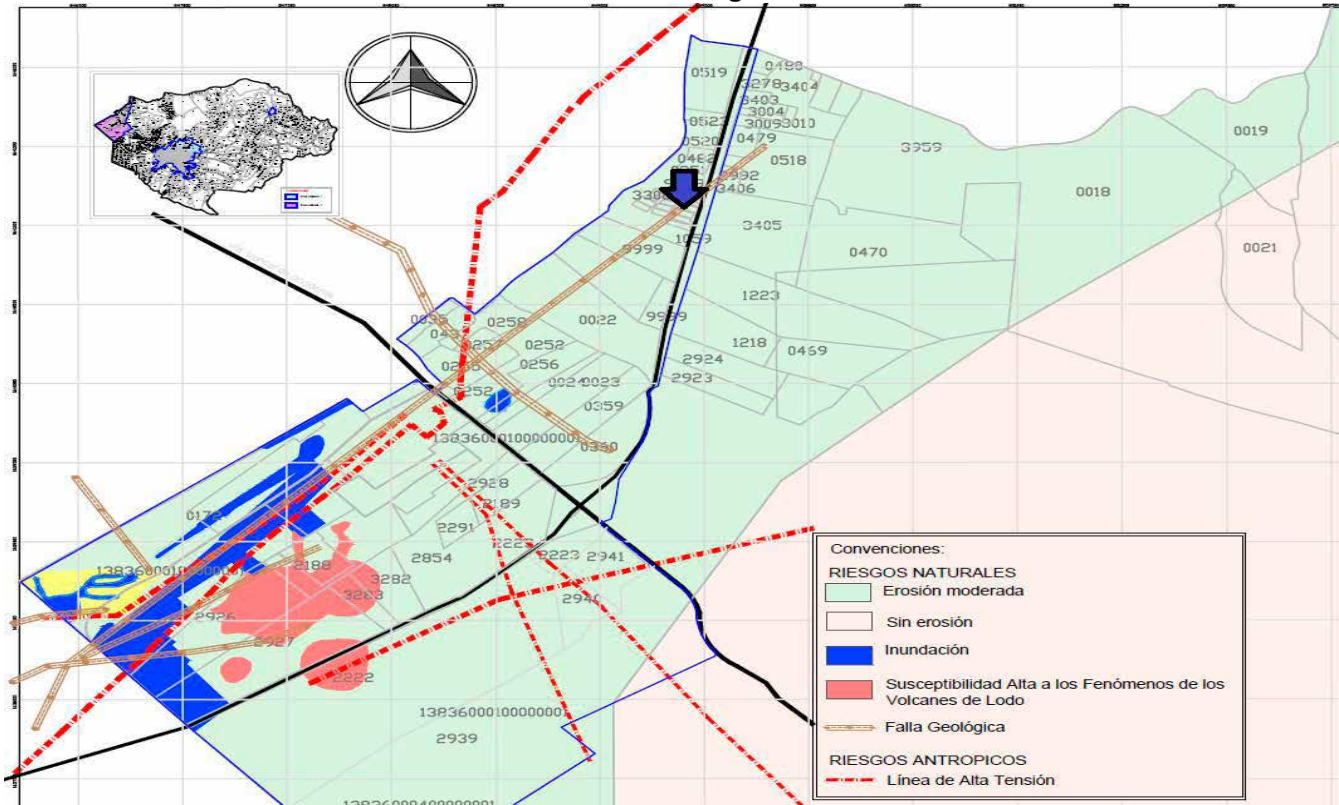


Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de riesgos



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 prevaletientes 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 --- **Etapas:** 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.

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 SALVEDADE 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-73204152



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: 2409139337100582832

Nro Matrícula: 060-269713

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-138331

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 11:03:11 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) URBANIZACION HORIZONTE MANZANA 4 ETAPA V EN TURBACO LOTE 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 156929

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-02-2012 Radicación: 2012-060-6-2535

Doc: ESCRITURA 4327 DEL 30-12-2011 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RAUL JAVIER LOPEZ Y CIA LTDA

NIT# 8060124847 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-01-2013 Radicación: 2013-060-6-36

Doc: ESCRITURA 1528 DEL 20-12-2012 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

A: RAUL JAVIER LOPEZ Y CIA LTDA

NIT# 8060124847 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-12-2013 Radicación: 2013-060-6-27260

Doc: ESCRITURA 1715 DEL 25-11-2013 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$965,867

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA-ESCRITURA 4327 30/12/2011.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

A: RAUL JAVIER LOPEZ Y CIA LTDA

NIT# 8060124847 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-2013 Radicación: 2013-060-6-27260

Doc: ESCRITURA 1715 DEL 25-11-2013 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$68,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA POR LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE COMFENALCO - CARTAGENA. PROHIBICION DE ENAJENAR POR 10 AÑOS.

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

DE: RAUL JAVIER LOPEZ Y CIA LTDA

NIT# 8060124847

A: VELEZ HERERA YEIMI

CC# 33103392 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2409139337100582832

Nro Matrícula: 060-269713

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-138331

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 11:03:11 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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-12-2013 Radicación: 2013-060-6-27260

Doc: ESCRITURA 1715 DEL 25-11-2013 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VELEZ HERERA YEIMI

CC# 33103392 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: POMBO MARTINEZ ANTONIO CARLOS

A: POMBO VELEZ LUNA VALENTINA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-12-2013 Radicación: 2013-060-6-27260

Doc: ESCRITURA 1715 DEL 25-11-2013 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)

A: VELEZ HERERA YEIMI

CC# 33103392 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-12-2013 Radicación: 2013-060-6-27260

Doc: ESCRITURA 1715 DEL 25-11-2013 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: VELEZ HERERA YEIMI

CC# 33103392 X

A: BANCO CAJA SOCIAL NIT. 8600073354

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-05-2018 Radicación: 2018-060-6-10382

Doc: OFICIO 5649 DEL 18-12-2017 JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE TURBACO DE TURBACO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO:13-836-4089-001-2017-00704-00

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL NIT. 8600073354

A: VELEZ HERRERA YEIMI

CC# 33103392 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-02-2023 Radicación: 2023-060-6-2980

Doc: OFICIO C 0054 DEL 10-02-2023 JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE TURBACO DE TURBACO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO N°

13836408900120170070400



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

Certificado generado con el Pin No: 2409139337100582832

Nro Matrícula: 060-269713

Pagina 4 TURNO: 2024-060-1-138331

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 11:03:11 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

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

DE: BANCO BCSC SA NIT. 8600073354

A: VELEZ HERERA YEIMI

CC# 33103392 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-06-2024 Radicación: 2024-060-6-14243

Doc: CERTIFICADO 2612 DEL 08-05-2024 NOTARIA CINCUENTA Y UNA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$47,600,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A., - NIT.: 860007335-4

A: VELEZ HERERA YEIMI

CC# 33103392

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-09-2024 Radicación: 2024-060-6-20861

Doc: ESCRITURA 2068 DEL 01-08-2024 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5,6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: VELEZ HERERA YEIMI

CC# 33103392

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-09-2024 Radicación: 2024-060-6-20861

Doc: ESCRITURA 2068 DEL 01-08-2024 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO EXTINCIÓN DE LA PROHIBICIÓN PARA ENAJENAR

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

DE: VELEZ HERERA YEIMI

CC# 33103392

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-09-2024 Radicación: 2024-060-6-20861

Doc: ESCRITURA 2068 DEL 01-08-2024 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: VELEZ HERERA YEIMI

CC# 33103392

A: VELEZ HERRERA YIMARA

CC# 45687413 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-09-2024 Radicación: 2024-060-6-20867

Doc: ESCRITURA 2323 DEL 27-08-2024 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO 1 VIVIENDA

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: 2409139337100582832

Nro Matrícula: 060-269713

Pagina 5 TURNO: 2024-060-1-138331

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 11:03:11 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: VELEZ HERRERA YIMARA

CC# 45687413 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-060-3-205 Fecha: 20-02-2013

COMPLEMENTACION INCLUIDA VALE POR HABERSE OMITIDO ART 59 LEY 1579/2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2013-060-3-205 Fecha: 22-02-2013

DIRECCION INCLUIDA VALE POR HABERSE OMITIDO ART 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-138331

FECHA: 13-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL