



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-9147599

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON JAIRO URREA TOVAR	FECHA VISITA	01/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	9147599	FECHA INFORME	08/10/2024
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C 32A 56 73____ CERTIFICADO DE TRADICION: BARRIO OLAYA SECTOR RICAURTE CALLE UNION N° 56-73 BR RICAURTE I ETAPA MZ 297 LT 11	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	CALLE OLAYA RICAURTE	REMODELADO	
CIUDAD	Cartagena de Indias	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Bolívar	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ		
IDENTIFICACIÓN	1143371072		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	URREA TOVAR OSCAR IVAN				
NUM.	571 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	23/02/2010
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar	
ESCRITURA					
CEDULA	01-04-0297-0011-000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No 13001-1-24-0409 de agosto 09 de 2024 (Reconocimiento de construcción)				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	BARRIO OLAYA SECTOR RICAURTE				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
060-167751	CASA LOTE 11 MANZANA 297

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona urbana de la ciudad de cartagena, el inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura MZ 297 LT 11, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. El inmueble se ubica en el BARRIO OLAYA SECTOR RICAURTE.

Al inmueble se llega así: Sobre la avenida pedro romero en la via de Olaya Herrera se accede por la carrera 57, al ingresar se toma la segunda cuadra a mano izquierda por calle destapada, a mitad de cuadra se ubica el inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	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.
Carpinteria	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	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 106,150,710

VALOR ASEGURABLE \$ COP 106,150,710

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 25/10/2024, se adjunta certificado de nomenclatura, se recomienda sea protocolizado para actualizar el certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS


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	comercio 1 - industrial 1
Uso Condicionado Según Norma	INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1 (SOLO EMBARCADEROS)
Uso Prohibido Según Norma	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO
Amenaza Riesgo Inundacion	INUNDACION ALTA
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	114	Frente	6.50
Forma	RECTANGULAR	Fondo	17.5
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	2.69

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:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	114
AREA CONSTRUIDA	M2	72.74

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	69
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	57588000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	114
AREA CONSTRUIDA	M2	72.74

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	114
AREA CONSTRUIDA	M2	72.74

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Regular
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	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C 32A 56 73 CERTIFICADO DE TRADICION: BARRIO OLAYA SECTOR RICAURTE CALLE UNION N° 56-73 BR RICAURTE I ETAPA MZ 297 LT 11

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	2010

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	114	M2	\$298,500.00	32.06%	\$34,029,000.00
Area Construida	CONSTRUCCION VENDIBLE	72.74	M2	\$991,500.00	67.94%	\$72,121,710.00
TOTALES					100%	\$106,150,710

Valor en letras

Ciento seis millones ciento cincuenta mil setecientos diez Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$106,150,710

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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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 garajes.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: TERRAZA, 02 HABITACIONES, 01 BAÑO SOCIAL, SALA-COMEDOR, COCINA, CON MESÓN EN CONCRETO Y ENCHAPE, PATIO Y ZONA DE LABORES Y UNA BODEGA.

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.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	OLAYA SEC RICAURTE	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3107426654	130	72	\$500,000	\$36,000,000
2	OLAYA SEC RICAURTE	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	300 4349381	147	80	\$500,000	\$40,000,000
3	OLAYA SEC CENTRAL	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	318 7935877	140	92	\$600,000	\$55,200,000
4	OLAYA SEC RAFAEL NUÑEZ	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	301 5425241	139	76	\$600,000	\$45,600,000
Del inmueble						114	72.74		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,000,000	\$307,692	0.95	1.0	0.95	\$292,308
2	\$45,500,000	\$309,524	0.95	1.0	0.95	\$294,048
3	\$44,550,000	\$318,214	0.95	1.0	0.95	\$302,304
4	\$44,650,000	\$321,223	0.95	1.0	0.95	\$305,162
					PROMEDIO	\$298,455.19
					DESV. STANDAR	\$6,245.21
					COEF. VARIACION	2.09%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$298,500.00	AREA	114	TOTAL	\$34,029,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$991,500.00	AREA	72.74	TOTAL	\$72,121,710.00
VALOR TOTAL	\$106,150,710.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1044551680308330/?mibextid=KL3p88&rdid=KyGYzre4CNvSwi91&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2Fm74pDeJ27EYVvR%2F%3Fmibextid%3DkL3p88	2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/514526254588222/?mibextid=KL3p88&rdid=qPuEGBrqXC6WHEP1&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FEGsbWE4BHFk26DoVm%2F%3Fmibextid%3DkL3p88	3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1682795929221195/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac74ca315-0b33-4460-8d24-b8dbd6541ba9	4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/475868298335508?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2ca9f0fc-1aa5-43c5-8343-471ab2bd4123
--	--	--	--

REPOSICION

REPOSICION DE INMUEBLE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72.74
Area construida vendible	72.74
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$117,293,977
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,612,510
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	38.51 %
Valor reposición depreciado	\$991,532
Valor adoptado depreciado	\$991,500
Valor total	\$72,121,710

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

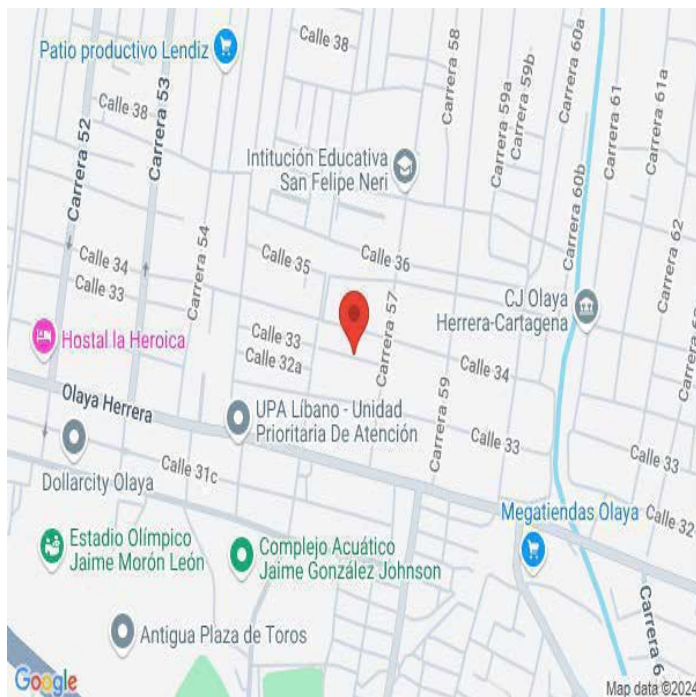
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C 32A 56 73

CERTIFICADO DE TRADICION: BARRIO OLAYA SECTOR

RICAURTE CALLE UNION N° 56-73 BR RICAURTE I ETAPA MZ

297 LT 11 | CALLE OLAYA RICAURTE | Cartagena de Indias |

Bolívar



COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.408280492656733

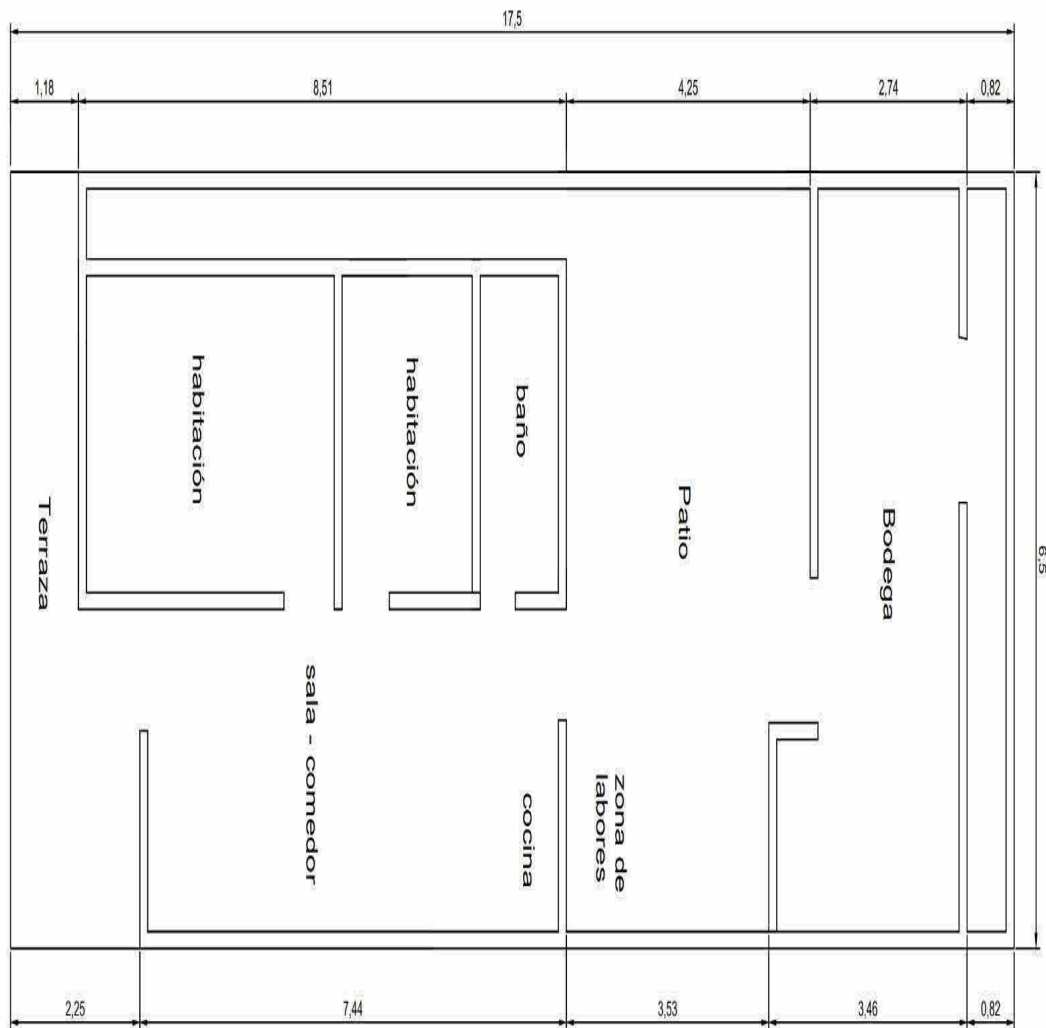
Longitud: -75.49259906256589

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 24' 29.8074''

Longitud: 75° 29' 33.3558''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Bodega



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



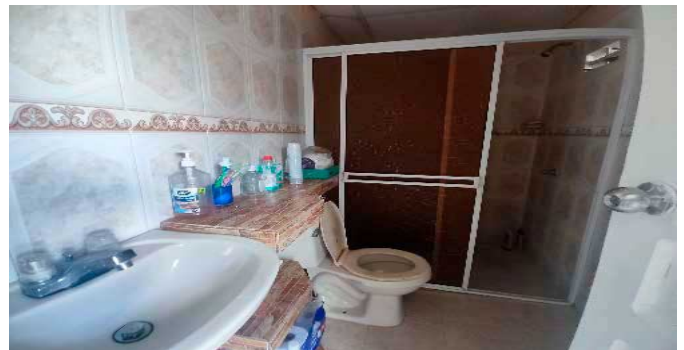
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural

PREDIOS

Acta de estratificación	
Área construida	69,00
Área Terreno	105,00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio	Calle Olaya Ricaurte
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Código Danés	14010412
Dirección	C32a 56 73
Estrato	1
Lado Dane	B
Localidad	Nivel
Manzana Igac	297

Referencia	010402970011000
Riesgo principal	Inundación Alta (100%)
Riesgo Secundario	
Tratamiento	Mejoramiento Integral Total
UCG-Unión	5
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-9147599



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



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?Id=5yYThF3LCkRsqOQvEfMmhtDzKvle7Y%2Bc5kdvHK176Pg%3D>

Cartagena de Indias D. T y C., jueves, 24 de octubre de 2024

Oficio AMC-OFI-0147696-2024

Señor(a).
OSCAR IVAN URREA TOVAR
Email: instalacionesysonidososcar@gmail.com
Tel. 3165500347 -
Ciudad

Asunto: SOLICITUD CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
RE: oficio EXT-AMC-24-0134412 DE 09 DE OCTUBRE DE 2024.

LA SUSCRITA COORDINADORA DEL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRÁFICA
DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

CERTIFICA

El predio identificado con Referencia Catastral No. **01-04-0297-0011-000** le corresponde la siguiente nomenclatura alfanumérica **C 32A 56 73** ubicado en el barrio **OLAYA St. RICAURTE** de la ciudad de **CARTAGENA DE INDIAS**.

Este certificado se expide a nombre del señor (a): **OSCAR IVAN URREA TOVAR**.

Atentamente,

Clarena Esperanza García Montes
Profesional Especializado Código 222 Grado 45

Proyectó:

Mayling Fonseca B.
Arq. SIG. Contrato 5577 agosto 2024



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

Certificado generado con el Pin No: 2409121999100515096

Nro Matrícula: 060-167751

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-137758

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 11:52:13 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: 13-02-1998 RADICACIÓN: 1998-2478 CON: ESCRITURA DE: 04-02-1998

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2175 DE FECHA 23-12-97 EN NOTARIA 5 DE CARTAGENA MANZANA 297 LOTE 11 CON AREA DE 114M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).MEDIANTE LA RESOLUCIÓN NO. 13001-1-24-0448 DEL 09/08/2024 SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR DE 1 PISO CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 72.74 MTS 2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 114 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS: CUADRADOS7400

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA" ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A DOLORES S. CARRILLO IBARRA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2616 DE FECHA 26-09-97, NOTARIA 4A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 4-2-98, FOLIO 060-0166546.- DOLORES SUSANA CARRILLO IBARRA ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A ANGELA IBARRA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1875 DE FECHA 18-10-54 NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-12-54 FOLIO 060-0166546.--DOLORES CARRILLO IBARRA ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO SEGUN CARTILLA DE HIJUELA NO. 1875 DE FECHA 18-10-54 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 11-12-54, DILIGENCIA 155, FOLIO 125/134 DEL LIBRO DE CAUSAS MOURTORIAS, TOMO 20.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) BR RICAURTE I ETAPA MZ 297 LT 11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 166546

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-02-1998 Radicación: 1998-2478

Doc: ESCRITURA 2175 DEL 23-12-1997 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)

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA CORVIVIENDA

NIT# 8001653922X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-10-1998 Radicación: 1998-21057



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

Certificado generado con el Pin No: 2409121999100515096

Nro Matrícula: 060-167751

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-137758

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 11:52:13 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

Doc: ESCRITURA 2205 DEL 14-07-1998 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$11,400

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: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA CORVIVIENDA

NIT# 8001653922

A: MONTERO ORTIZ CARMEN EVELIA

CC# 33158971 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-10-1998 Radicación: 1998-21057

Doc: ESCRITURA 2205 DEL 14-07-1998 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.

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

DE: MONTERO ORTIZ CARMEN EVELIA

CC# 33158971 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-060-6-2009

Doc: ESCRITURA 3285 DEL 18-09-2009 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CANABAL ROMAN CLEMENTE

CC# 986414

A: MONTERO ORTIZ CARMEN EVELIA

CC# 33158971 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-02-2010 Radicación: 2010-060-6-3786

Doc: ESCRITURA 571 DEL 23-02-2010 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$24,000,000

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: MONTERO ORTIZ CARMEN EVELIA

CC# 33158971

A: URREA TOVAR OSCAR IVAN

CC# 73185479 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-02-2010 Radicación: 2010-060-6-3786

Doc: ESCRITURA 571 DEL 23-02-2010 NOTARIA SEGUNDA 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: URREA TOVAR OSCAR IVAN

CC# 73185479 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-09-2024 Radicación: 2024-060-6-20802

Doc: ESCRITURA 2148 DEL 26-08-2024 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2409121999100515096

Nro Matrícula: 060-167751

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-137758

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 11:52:13 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

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ESCRITURA 571
23/02/2010

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

A: CHAVEZ SANTOYA SONIA ESTHER

CC# 45550888

A: URREA TOVAR OSCAR IVAN

CC# 73185479

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-09-2024 Radicación: 2024-060-6-20802

Doc: ESCRITURA 2148 DEL 26-08-2024 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: URREA TOVAR OSCAR IVAN

CC# 73185479 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-137758

FECHA: 12-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL