QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo		**Fecha de visita**	01/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	BARRIO OLAYA SECTOR RICAURTE CALLE UNION N° 56-73 BR RICAURTE I ETAPA MZ 297 LT 11		
Barrio	CALLE OLAYA RICAURTE		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	URREA TOVAR OSCAR IVAN		

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

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Avalúo solicitado por: JHON JAIRO URREA TOVAR
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 **URREA TOVAR OSCAR IVAN** ubicado en la BARRIO OLAYA SECTOR RICAURTE CALLE UNION N° 56-73 BR RICAURTE I ETAPA MZ 297 LT 11 CALLE OLAYA RICAURTE, 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 $106,150,710.00 pesos m/cte (Ciento seis millones ciento cincuenta mil setecientos diez).

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	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

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.

	Terreno	**Construcción**
Integral	0	0
Proporcional	0	106,150,710
% valor proporcional		100
Calificación garantía		
Observación calificación		
Observación		

INFORMACIÓN UVR

Valor UVR	1
Valor del avalúo en UVR	106,150,710.00
Valor asegurable	106,150,710
Tiempo esperado comercialización	24

Código	LRCAJA-9147599	**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	JHON JAIRO URREA TOVAR				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	9147599	**Teléfono**	3126636664
Email	jojaurrea@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	URREA TOVAR OSCAR IVAN				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	73185479	**Ocupante**	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	BARRIO OLAYA SECTOR RICAURTE CALLE UNION N° 56-73 BR RICAURTE I ETAPA MZ 297 LT 11				
Conjunto	BARRIO OLAYA SECTOR RICAURTE				
Ciudad	Cartagena de Indias	**Departamento**	Bolívar	**Estrato**	1
Sector	Urbano	**Barrio**	CALLE OLAYA RICAURTE	**Ubicación**	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	**Tipo subsidio**	VIP Vivienda Interes Prioritario	**Sometido a PH**	No
Observación	**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.				

Uso actual	Vivienda	**Piso inmueble**	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	**Otro**		**Método evaluación**	METODO MERCADO Y REPOSICION

Justificación de Metodología

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; **se utiliza el siguiente (s) método(s):**
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar él 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.

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

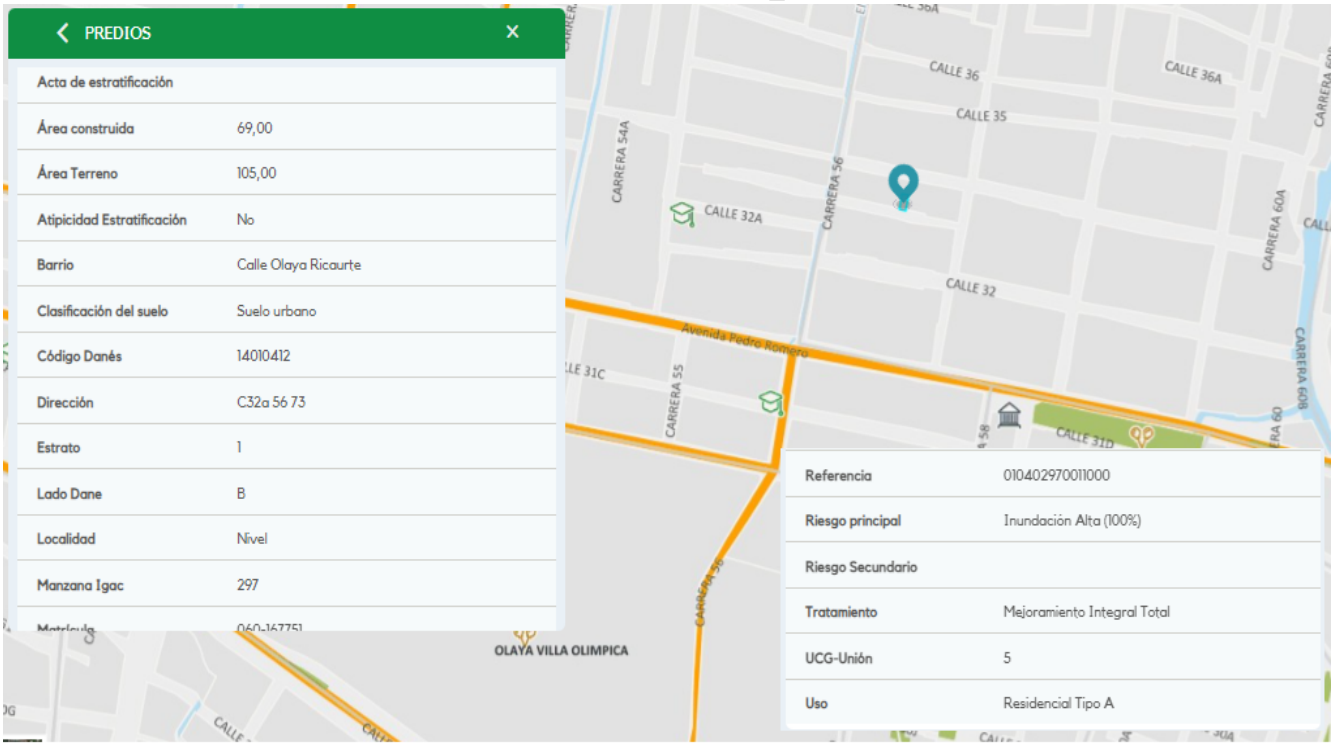
ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.6	68.4
Indice construcción	1	114

Forma Geometrica	REGULAR	**Frente**	6.50		
Fondo	17.5	**Relación frente fondo**	2.69		

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 media.

Acuerdo Decreto	Decreto 0977 de 2001
Area Del Lote	114
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL TIPO A
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR)
Uso Compatible Norma	comercio 1 - industrial 1
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1 (SOLO EMBARCADEROS)
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 DeContruccion	1
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	3 metros
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	2 PISOS
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
Observaciones Reglamentación urbanística:	De conformidad con la localización suministrada del predio en consulta al predio se aplica lo establecido por el Decreto 0977 de 2001

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
571	EscrituraDePropiedad	23/02/2010	SEGUNDA	Cartagena de Indias
13001-1-24-0490	EscrituraResolucion	09/08/2024	RECONOCIMIENTO	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-167751	12/09/2024	01-04-0297-0011-000	LOTE 11 MANZANA 297

Observación	**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.** Limitaciones al dominio: Dentro del certificado de tradicion y libertad aportado con folio de matricula inmobiliaria FMI 060-167751 NO se encuentran anotaciones pendientes que deban considerarse.

Observación	El inmueble no cuenta con garajes

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	1	**Barrio legal**	Si	**Topografia**	Plana

Transporte	Bueno	**Condiciones de salubridad**	Bueno		
EQUIPAMENTO			**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**		
	Nivel	**Nivel Distancia**		**Sector**	**Conservación**
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	VIA ABIERTA CALLE DE TIERRA	
Escolar	Bueno	100-200			
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 regular al presentar flujo vehicular constante y/o un estado de conservación en regulares condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden publico mas que las normales del municipio.				

Estado de la conservación	Bueno	**Estructura**	Tradicional	**Estructura reforzada**	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	**Tipo estructura**	Mampostería Confinada		
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	**Tipologia vivienda**	Casa Continua	**Otro tipologia vivienda**	
Año construcción	2010	**Edad Inmueble**	14 años	**Vida útil**	100 años
Estado construcción	Usada	**%Avance**	100		
Licencia construcción	Resolución No 13001-1-24-0409 de agosto 09 de 2024 (Reconocimiento de construcción)				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

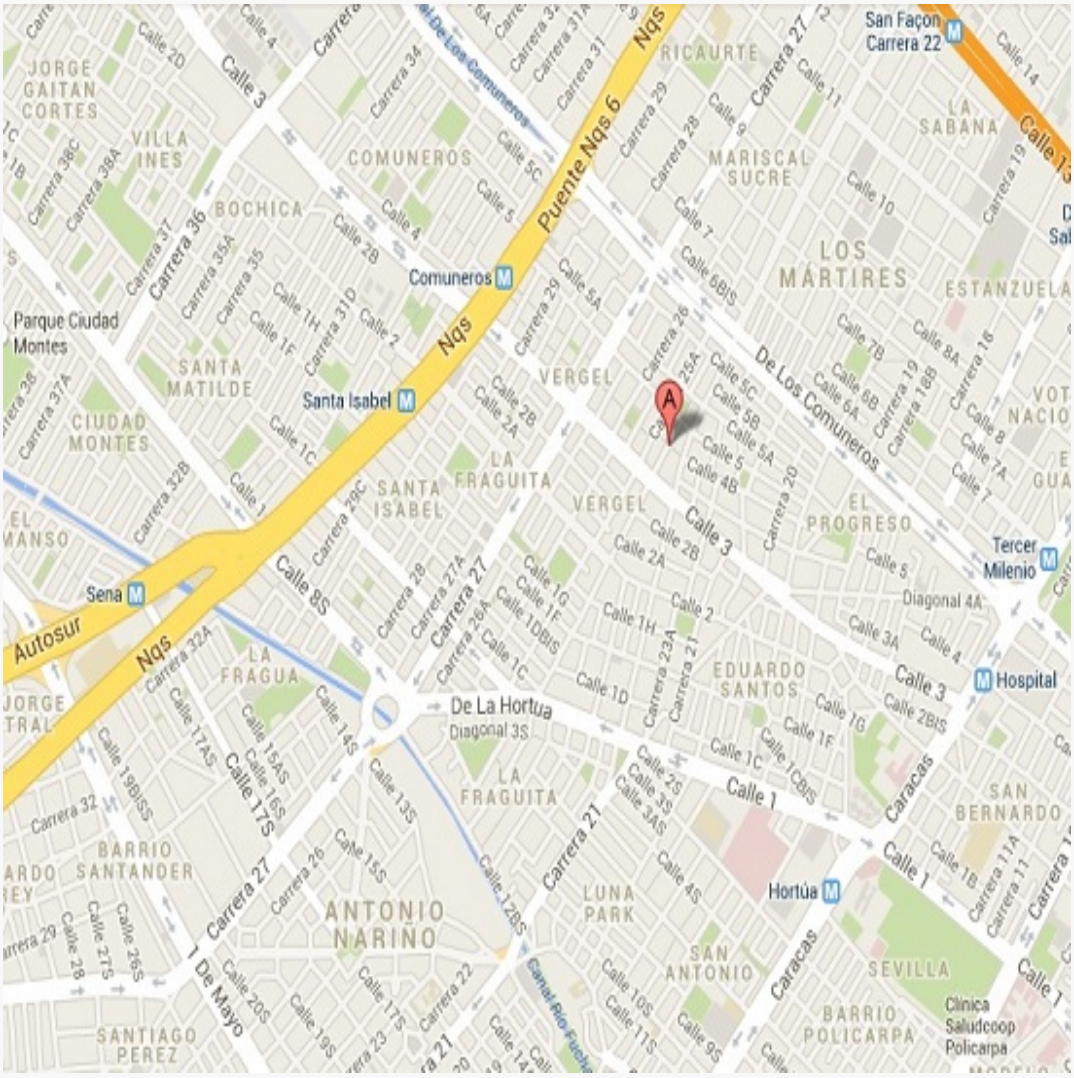
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	**Comedor**	1	**Cocina**	Sencilla
Baños Sociales	1	**Patio interior**	1	**Habitaciones**	2
Closet	0	**Baños privados**	0	**Estar**	0
Bodega	1	**Estudio**	0	**Cuarto servicio**	0

Baños servicio	0	**Zona ropas**	1	**Local**	0
Balcón	0	**Jardin**	No	**Zona verde**	No
Oficina	0	**Ventilación**	Bueno	**Iluminación**	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 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 MESON EN CONCRETO Y ENCHAPE, PATIO Y ZONA DE LABORES Y UNA BODEGA				

	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: BARRIO OLAYA SECTOR RICAURTE CALLE UNION N° 56-73 BR RICAURTE I ETAPA MZ 297 LT 11 | CALLE OLAYA RICAURTE | Cartagena de Indias | Bolívar



LATITUD
MAGNA SIRGAS: 10.408280492656733
GEOGRAFICAS : 10° 24´ 29.8074´´

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -75.49259906256589
GEOGRAFICAS : 75° 29´ 33.3558´´

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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%2Fm74piDeJ27EYVVpR%2F%3Fmibextid%3DkL3p88

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/514526254588222/?mibextid=kL3p88&rdid=qPuEgBrqXC6WHEP1&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FGsbWE4BHFK25DoVm%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-b8dbd6541bae

4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/475868298335508?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2ca9f0fc-1aa5-43c5-8343-471ab2b4f123

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

Plano

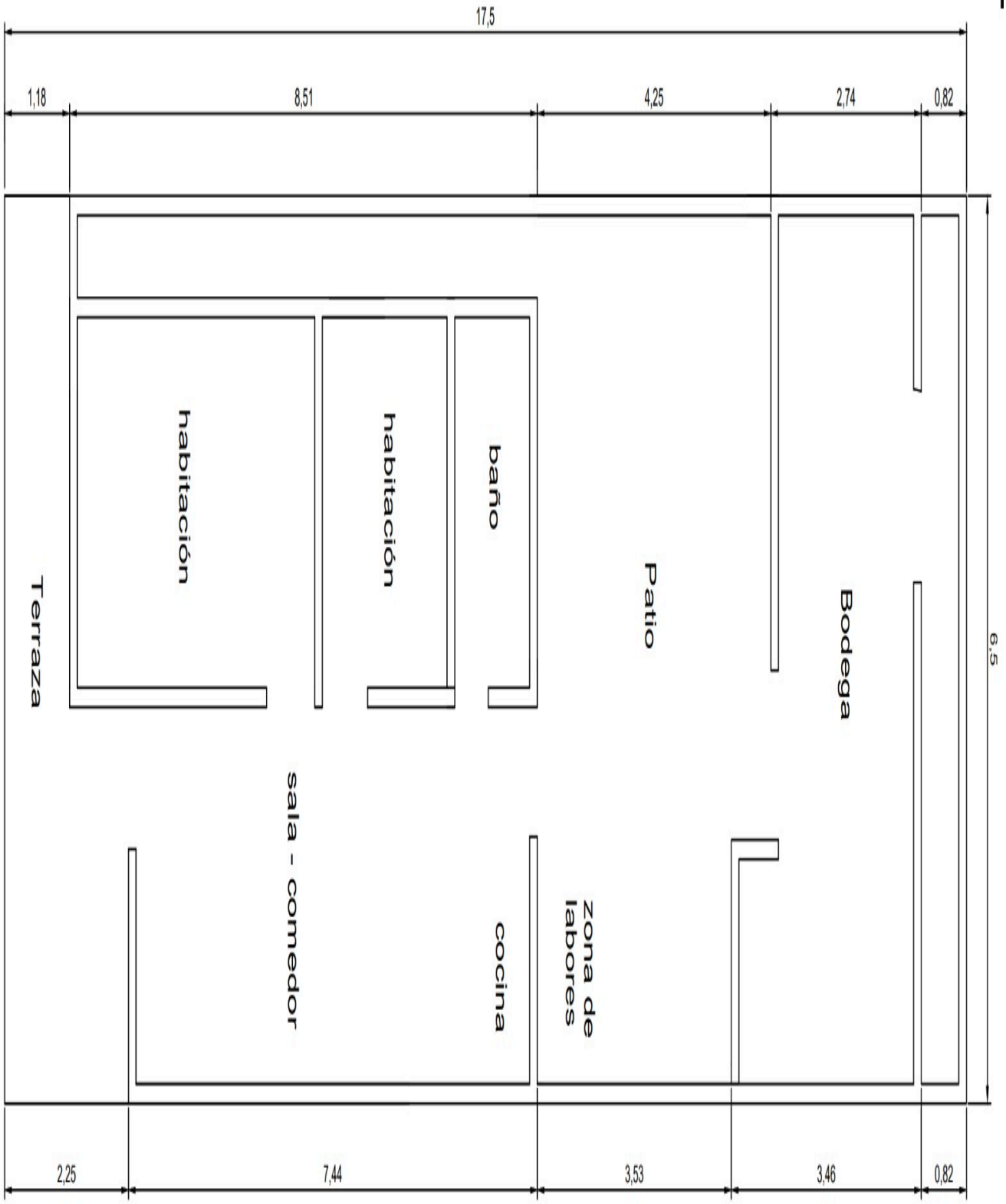

17,5
1,18
8,51
4,25
2,74
0,82
6,5
Terraza
habitación
habitación
baño
Patio
Bodega
sala - comedor
cocina
zona de labores
2,25
7,44
3,53
3,46
0,82

Foto Selfie

Foto Selfie

Vía frente al inmueble

Contador de Energia

Contador de Agua

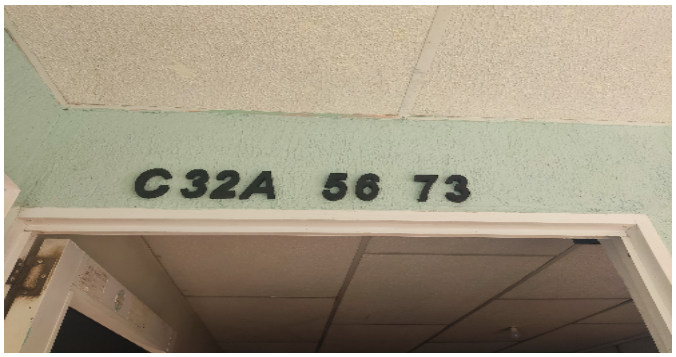
Contador de Gas

Bodega

Bodega

Fachada del Inmueble

Nomenclatura



Sala Comedor

Cocina

Zona de Ropas

Hab. 1 o Habitación Principal

Habitación 2

Baño Social 1

Patio Interior

Terraza Inmueble

Patio Interior

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 avaluador 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 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 él avaluó, 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:

RAA AVALUO: LRCAJA-9147599 M.I.: 060-167751

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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**Régimen Académico**

RAA AVALUO: LRCAJA-9147599 M.I.: 060-167751

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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

RAA AVALUO: LRCAJA-9147599 M.I. 060-167751

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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	Regimen
18 Mayo 2022	**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 ante Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

RAA AVALUO: LRCAJA-9147599 MA-060-167751

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

Página 4 de 4