



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-73124157

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	BONERGE LUIS ARROYO GUZMAN	FECHA VISITA	15/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	73124157	FECHA INFORME	17/10/2024
DIRECCIÓN	MZ 18 CASA 19 LOS CARACOLES	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano <b>Estrato 3</b>	EDAD (AÑOS)	48 años
BARRIO	LOS CARACOLES	REMODELADO	
CIUDAD	Cartagena de Indias	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Bolívar	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	<b>Modelo 8-14</b>	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ		
IDENTIFICACIÓN	1143371072		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PERINAN PATERNINA ADOLFREDO			
NUM.	1712 Escritura De #NOTARIA	2	FECHA	01/01/1901
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Cartagena de Indias	DEPTO	Bolívar	
ESCRITURA				
CEDULA	010505310011000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BARRIO LOS CARACOLES			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
060-6169	CASA 19 MZ 18

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio ubicado en el barrio LOS CARACOLES con nomenclatura MZ 18, CASA 19.

**Al inmueble se llega así:** Sobre la carrera 57D frente al parque surtigas de los caracoles por calle peatonal, se accede a pie hasta el final de la calle, de aquí la cuarta casa a mano derecha. También se puede acceder al inmueble, así, sobre la carrera 57D se identifica la estación de policía de los caracoles y se toma la calle 21D a mano izquierda, se identifica zona verde y en la primera esquina a mano izquierda se cuenta la cuarta casa a mano izquierda.

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

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 177,165,759

VALOR ASEGURABLE \$ COP 177,165,759

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

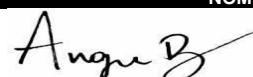
Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El avalúo es no favorable por la nomenclatura, se recomienda presentar certificado de nomenclatura y actualizar la dirección en el certificado de libertad y tradición. Avalúo actualizado el 28/10/2024-

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS

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

  
 GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-30050594  
C.C: 30050594  
Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR)
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO 2
Uso Prohibido Según Norma	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO -
Amenaza Riesgo Inundacion	NO TIENE RIESGO DE INUNDACION
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	81	Frente	9
Forma	CUADRADO	Fondo	9
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Decreto 0977 de 2001
Antejardín	3 METROS
Uso principal	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR)
Altura permitida pisos	4 PISOS
Aislamiento posterior	4 METROS
Índice de ocupación	0.6
Índice de construcción:	1
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81	AREA DE TERRENO	M2	81
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.	AREA CONSTRUIDA	M2	152
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	171.854.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81	AREA DE TERRENO	M2	81
AREACONSTRUIDA PISO 1	M2	64.10	AREACONSTRUIDA PISO 1	M2	48.6
AREACONSTRUIDA PISO 2	M2	75.35	AREACONSTRUIDA PISO 2	M2	48.6

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano  
Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

Impacto Ambiental  
Aire: Basura: Ruido:  
NO NO NO

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

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

Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	52
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	MZ 18 CASA 19 LOS CARACOLES

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1976

## 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. NOTA: Se toma como fecha de construcción, la fecha de radicación en la anotación 001, ya que la fecha de escrituración es muy antigua y se presume que es un error de digitación, se recomienda hacer revisar esta anotación 001 en el certificado de libertad y tradición.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	81	M2	\$1,059,000.00	48.42%	\$85,779,000.00
Area Construida	CONSTRUCCION PRIMER PISO	48.6	M2	\$940,193.00	25.79%	\$45,693,379.80
Area Construida	CONSTRUCCION SEGUNDO PISO	48.6	M2	\$940,193.00	25.79%	\$45,693,379.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$177,165,759</b>

Valor en letras Ciento setenta y siete millones ciento sesenta y cinco mil setecientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$177,165,759  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 006, embargo por jurisdicción coactiva del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**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. El inmueble se ubica en calle peatonal

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en regular estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 139.45 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 97.20 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 42.25 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 39.723.154. PARA UN TOTAL DE TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

**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 valuaria 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOS CARACOLES	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3012092111	81	72	\$1,000,000	\$72,000,000
2	LOS CARACOLES	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3052411874	81	140	\$1,200,000	\$168,000,000
3	LOS CARACOLES	\$179,000,000	0.95	\$170,050,000	3165266248	81	78	\$1,100,000	\$85,800,000
4	LOS CARACOLES	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3103950927	84	96	\$1,000,000	\$96,000,000
Del inmueble					81	97.2			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$80,000,000	\$987,654	1.0	1.0	1.00	\$987,654
2	\$88,500,000	\$1,092,593	1.0	1.0	1.00	\$1,092,593
3	\$84,250,000	\$1,040,123	1.0	1.0	1.00	\$1,040,123
4	\$94,000,000	\$1,119,048	1.0	1.0	1.00	\$1,119,048
					PROMEDIO	\$1,059,854.50
					DESV. STANDAR	\$58,246.00
					COEF. VARIACION	5.50%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,059,000.00	AREA	81	TOTAL	\$85,779,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$940,193.00	AREA	97.2	TOTAL	\$91,386,759.60
VALOR TOTAL		\$177,165,759.60				

## Observaciones:

## Enlaces:

2.-[https://www.nestoria.com.co/adform/0000008920010724924967180?search\\_terms=los-caracoles&page=1&pos=1&pt=3&ot=1&req\\_sgmlt=REVTS1RPUDtTRU87UBVSUDs=&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=6bde003f-c0f0-43a5-be02-17f558804f0b](https://www.nestoria.com.co/adform/0000008920010724924967180?search_terms=los-caracoles&page=1&pos=1&pt=3&ot=1&req_sgmlt=REVTS1RPUDtTRU87UBVSUDs=&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=6bde003f-c0f0-43a5-be02-17f558804f0b)3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-7b6c6a251ea2-aaee-12ffaa10-3246?page=1&pos=3&t\\_sec=1&t\\_pvrid=2e69b69e-07c5-4b97-a0d-e11fc0d5a6c5](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-7b6c6a251ea2-aaee-12ffaa10-3246?page=1&pos=3&t_sec=1&t_pvrid=2e69b69e-07c5-4b97-a0d-e11fc0d5a6c5)4.-<https://www.lincaraz.com.co/casa-en-venta/10623749>

## REPOSICION

PISO 1 Y 2

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	139.45
Area construida vendible	97.2
Valor M2 construido	\$2,225,414
Valor reposición M2	\$216,310,241
Valor reposición presupuesto M2	\$2,225,414
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,780,331
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	48
Edad en % de vida útil	48 %
Fitto y corvin %	47.19 %
Valor reposición depreciado	\$940,193
Valor adoptado depreciado	\$940,193
<b>Valor total</b>	<b>\$91,386,760</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

MZ 18 CASA 19 LOS CARACOLES | LOS CARACOLES |  
Cartagena de Indias | Bolívar

## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 10.38506783933983

**Longitud:** -75.49367620939574

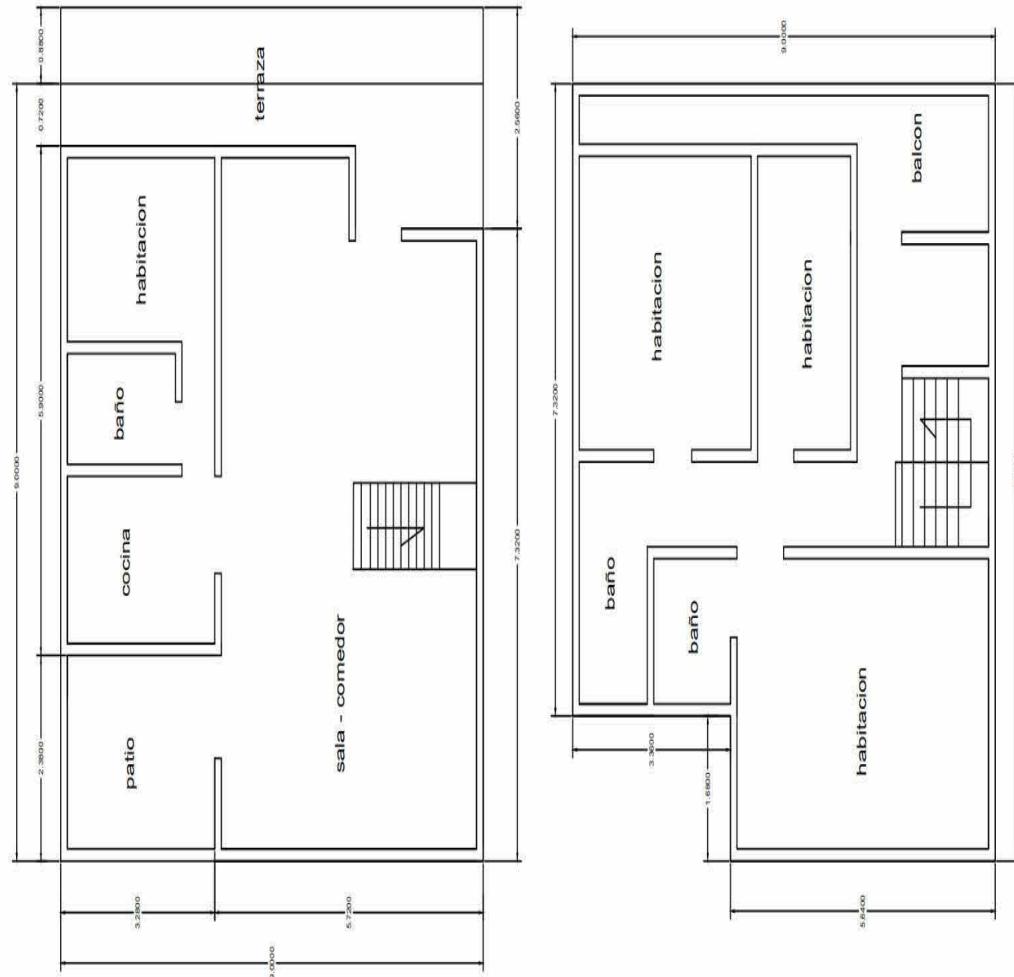
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 6.2448"

Longitud: 75° 29' 37.233''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



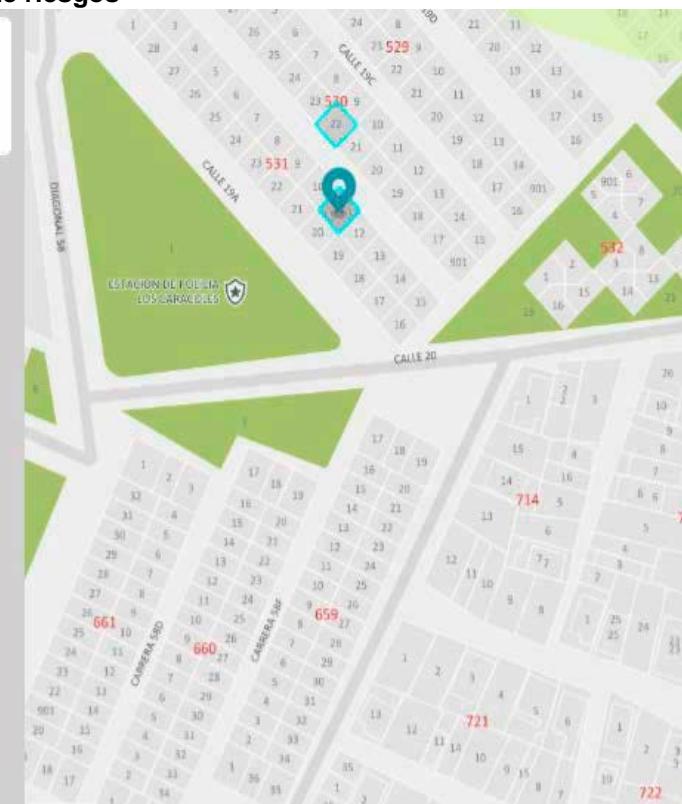
## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano de riesgos

Riesgo:	
Expansividad Baja	
Inundacion Baja	
Inundacion Moderada	
Licuacion Baja	

Área construida	152,00
Área Terreno	81,00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio	Los Caracoles
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Código Danés	27010601
Dirección	D 18a 56 90 Mz 18 Bajo 19
Estrato	3
Lado Dane	D
Localidad	Li
Manzana Igac	531
Matrícula	060-6169



## 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 --- **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.

## 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 valuador 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 valuador 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 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-73124157



PIN de Validación: b9fc0b5e

### 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 evaluador 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: b9fc0b5e

<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: b9fc0b5e

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: b9fc0b5e

<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**

**b9fc0b5e**

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 nueve (09) días del mes de Octubre 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 PÚBLICOS DE CARTAGENA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410253947102940806**

**Nro Matrícula: 060-6169**

Página 2 TURNO: 2024-060-1-161721

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 04:18:39 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 23-12-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1712 DEL 01-01-1901 NOTARIA 2. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$86,000

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: PERIÑÁN PATERNINA ADOLFREDO

CC# 9081761 X

**A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**

**ANOTACIÓN: Nro 003** Fecha: 23-12-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1712 DEL 01-01-1901 NOTARIA 2. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PERIÑÁN PATERNINA ADOLFREDO

CC# 9081761 X

**A: BATISTA GODOY ESMITT**

**A: PERIÁN BASTISTA MAX**

**A: PERIÁN BATISTA MIKE**

**ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 30-05-1989 Radicación: 6500

Doc: ESCRITURA 1384 DEL 26-05-1989 NOTARIA 2. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$86,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 650 CANCELACIÓN DE HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**A: PERIÑÁN PATERNINA ADOLFREDO**

CC# 9081761

**ANOTACIÓN: Nro 005** Fecha: 24-02-1999 Radicación: 1999-3742

Doc: ESCRITURA 2148 DEL 22-12-1997 NOTARIA 5 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 770 CANCELACIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PERIÑÁN PATERNINA ADOLFREDO

CC# 9081761 X

**A: BATISTA GODOY SMITH MARIA**

CC# 45421562

**A: PERIÁN BASTISTA MAX**

**A: PERIÁN BATISTA MIKE**

CC# 73166292

**ANOTACIÓN: Nro 006** Fecha: 23-07-2010 Radicación: 2010-060-6-13897

Doc: OFICIO 675 DEL 22-07-2010 TESORERIA DISTRITAL 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: 2410253947102940806**

Nro Matrícula: 060-6169

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-161721

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 04:18:39 PM

**"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

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

**DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA -UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA**

**NIT# 125**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-10-2024 Radicación: 2024-060-6-24417

Doc: OFICIO AMC-OFI-134354 DEL 03-10-2024 TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA EXPEDIENTE  
134016

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

DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA -UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA - - NIT 125

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-060-3-3130 Fecha: 03-10-2024

LO CORREGIDO EN FECHA DE LA ESCRITURA POR ESTAR CONFORME AL ANTECEDENTE REGISTRAL, VALE ART. 59 LEY 1579/2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-060-3-296 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410253947102940806**

**Nro Matrícula: 060-6169**

Página 4 TURNO: 2024-060-1-161721

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 04:18:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-060-1-161721**      **FECHA: 25-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

**MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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