



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047395462-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANTONIO JOSE DE LA HOZ VIVANCO	FECHA VISITA	24/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1047395462	FECHA INFORME	26/12/2024
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA K 18B 53 61____URBANIZACION LOS COMUNEROS	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	SECTOR SANTA RITA LOTE #23 MANZANA D	EDAD (AÑOS)	40 años
BARRIO	Urbano Estrato 2	REMODELADO	
CIUDAD	LOS COMUNEROS	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cartagena de Indias	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Bolívar	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ		
	1143371072		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GOMEZ MARTINEZ MIGUEL CASTANO DE GOMEZ GLADIS ESTHER			
NUM. ESCRITURA	5568 EscrituraDe#NOTARIA	TERCERA	FECHA	19/12/1988
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias	DEPTO	Bolívar	
CEDULA CATASTRAL	01-02-0742-0009-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta / No cuenta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION LOS COMUNEROS SECTOR SANTA RITA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
060-49553	LOTE #23 MANZANA D

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: URBANIZACIÓN LOS COMUNEROS SECTOR SANTA RITA en zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura LOTE #23 MANZANA D el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica
Al inmueble se llega así: Tomando la carrera 17 se identifica el colegio jose de la vega y el mercado de santa rita, al llegar a este punto se toma la calle 54, en la segunda cuadra se accede por la carrera 19, al llegar a la cancha se debe seguir a pie por calle peatonal
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	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.
Carpintería	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 107,688,210

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,688,210

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO K 18B 53 61, se recomienda sea protocolizado para actualizar el certificado de tradición. Avalúo actualizado el 30/12/2024

NOMBRES Y FIRMAS


ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
Perito Actuante
C.C: 1143371072 RAA: AVAL-1143371072
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-25 10:50:00


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR)	Área Lote	105	Frente	7
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1	Forma	RECTANGULAR	Fondo	15
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO 2	Topografía	LIGERA	Rel. Fte./Fdo.	2,14
Uso Prohibido Según Norma	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO - PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	NO TIENE RIESGO DE INUNDACION	Decreto / Acuerdo	Decreto 0977 de 2001		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO TIENE RIESGO MOVIENTO EN MASA	Antejardín	3 METROS		
Suelos De Proteccion	NO ES SUELO DE PROTECCION	Uso principal	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR)		
Patrimonio	NO SE ENCUENTRA EN PATRIMONIO	Altura permitida pisos	2 PISOS		
		Aislamiento posterior	3 metros		
		Índice de ocupación	0.6		
		Índice de construcción:			
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.	AREA CONSTRUIDA	M2	35
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	82966000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	84.49	AREA CONSTRUIDA	M2	84.49

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	SI Bueno
		Sardineles	SI Bueno
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
	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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	70 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	30	Año de Construcción	1984
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA X 18B 53 61 URBANIZACION LOS COMUNEROS SECTOR SANTA RITA LOTE #23 MANZANA D		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	105	M2	\$439,000.00	42.80%	\$46,095,000.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	84.49	M2	\$729,000.00	57.20%	\$61,593,210.00
TOTALES					100%	\$107,688,210
Valor en letras			Ciento siete millones seiscientos ochenta y ocho mil doscientos diez Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$107,688,210

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 baja, y se considera que la demanda es baja.
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 garaje.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BRR SANTA RITA	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3017501271	128	85	\$600,000	\$51,000,000
2	DANIEL LEMAITRE	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	322299671	105	77	\$700,000	\$53,900,000
3	LOMA FRESCA	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3014074283	124	90	\$680,000	\$61,200,000
4	BRR NARIÑO	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3044168776	128	98	\$650,000	\$63,700,000
Del inmueble						105	84.49		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$53,500,000	\$417,969	1.0	0.98	0.98	\$409,609
2	\$45,850,000	\$436,667	1.0	0.98	0.98	\$427,933
3	\$57,550,000	\$464,113	1.0	1	1.00	\$464,113
4	\$59,800,000	\$467,188	1.0	0.98	0.98	\$457,844
					PROMEDIO	\$439,874.84
					DESV. STANDAR	\$25,618.76
					COEF. VARIACION	5.82%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$439,000.00	AREA	105	TOTAL	\$46,095,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$729,000.00	AREA	84.49	TOTAL	\$61,593,210.00
VALOR TOTAL	\$107,688,210.00					

Observaciones:
Se afectan los comparables que se ubican en calle vehicular debido a que el inmueble objeto de estudio se ubica en calle peatonal

Enlaces:

2.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/539204552369717/?rclid=9PrTBHGtgcKXoBwK&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F15oEmS69IN%2F

3.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/554833156932039/?rclid=pEiCNjhWc3RljwB5&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1622L4UqCj%2F

4.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1833774730361419/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=pos&i&tracking=browse_serp%3A544773d5-04cb-4b0f-8c1e-1ea60f980e90

REPOSICION

REPOSICION DE INMUEBLE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	84.49
Area construida vendible	84.49
Valor M2 construido	\$1,612,000
Valor reposición M2	\$136,197,880
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,000
Fuente	CONSTRUDATA 212
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,612,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	57.14 %
Fito y corvin %	54.74 %
Valor reposición depreciado	\$729,591
Valor adoptado depreciado	\$729,000
Valor total	\$61,593,210

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA K 18B 53
61____URBANIZACION LOS COMUNEROS SECTOR SANTA RITA LOTE #23 MANZANA D | LOS COMUNEROS | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

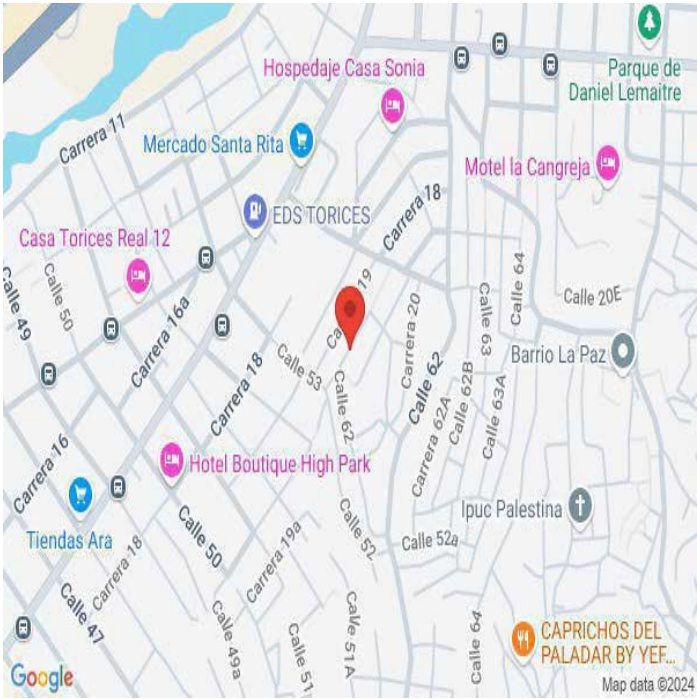
Latitud: 10.434009352199219

Longitud: -75.52681380024272

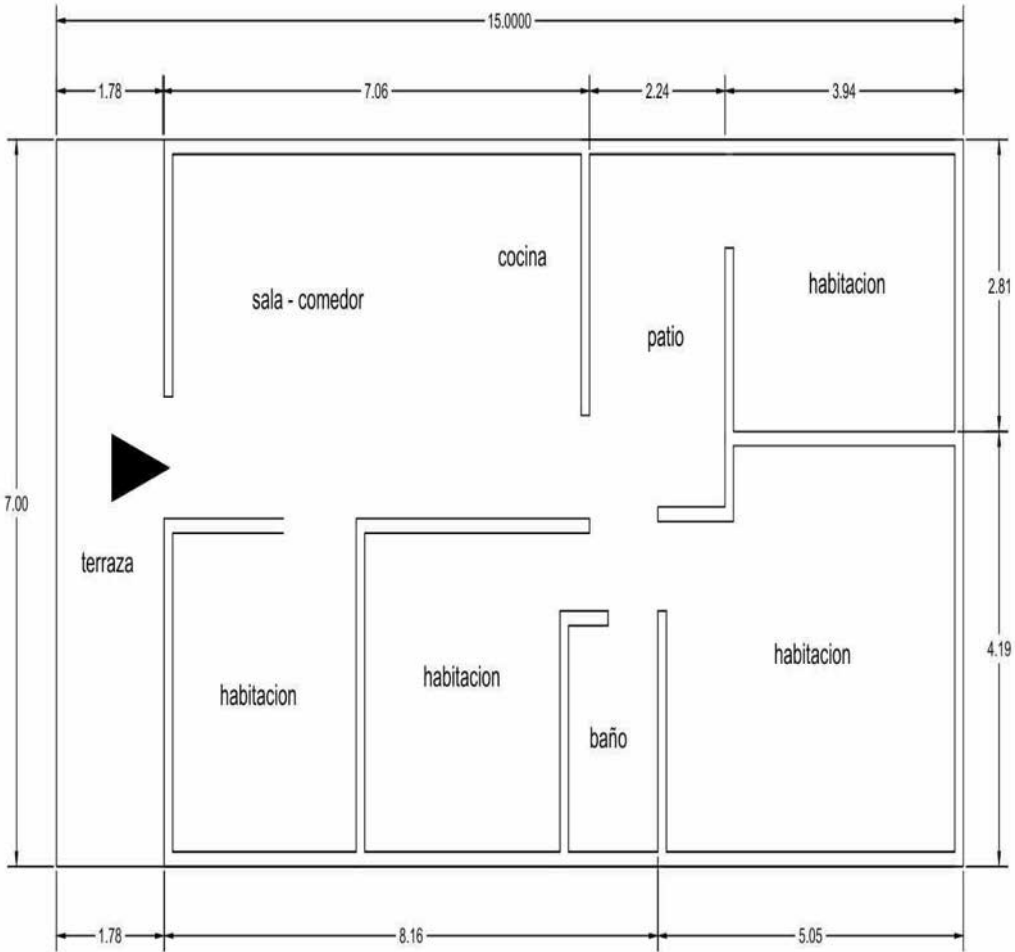
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 26´ 2.4318´´

Longitud: 75° 31´ 36.5304´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

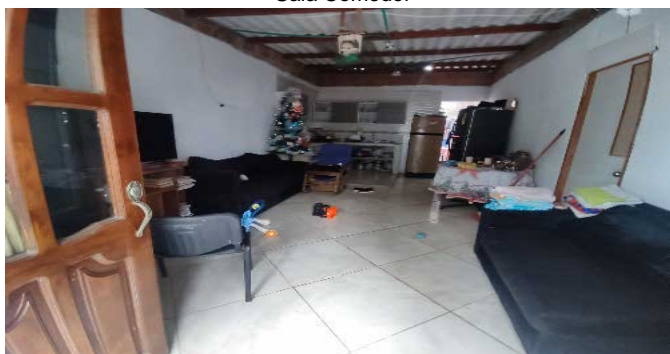


Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



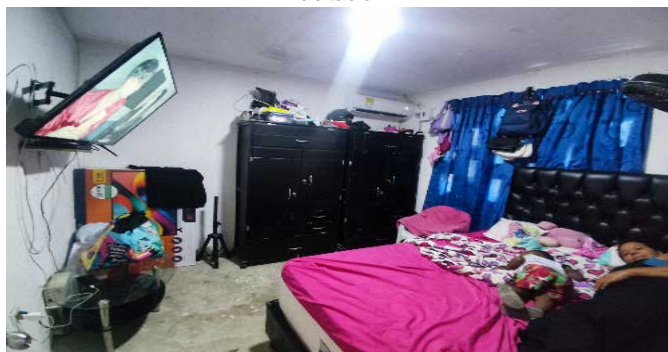
Cocina



Zona de Ropas



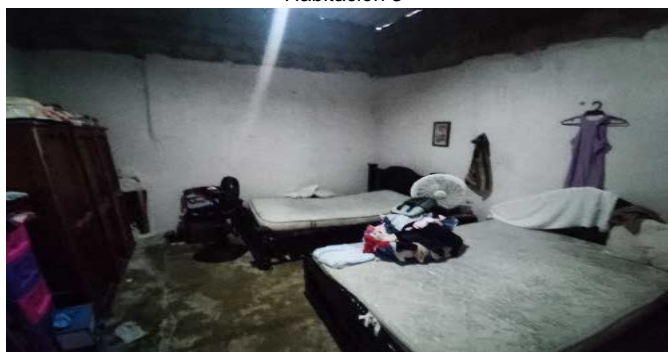
Habitación 1



Habitación 2



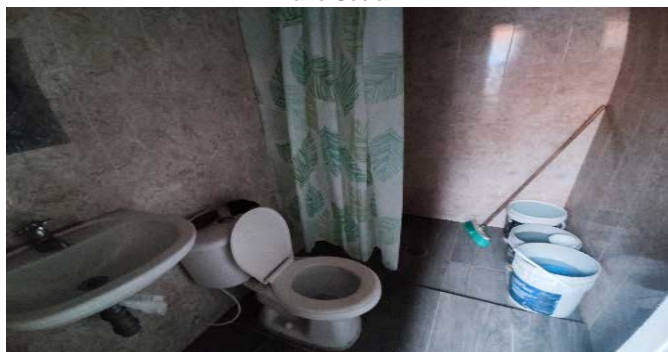
Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



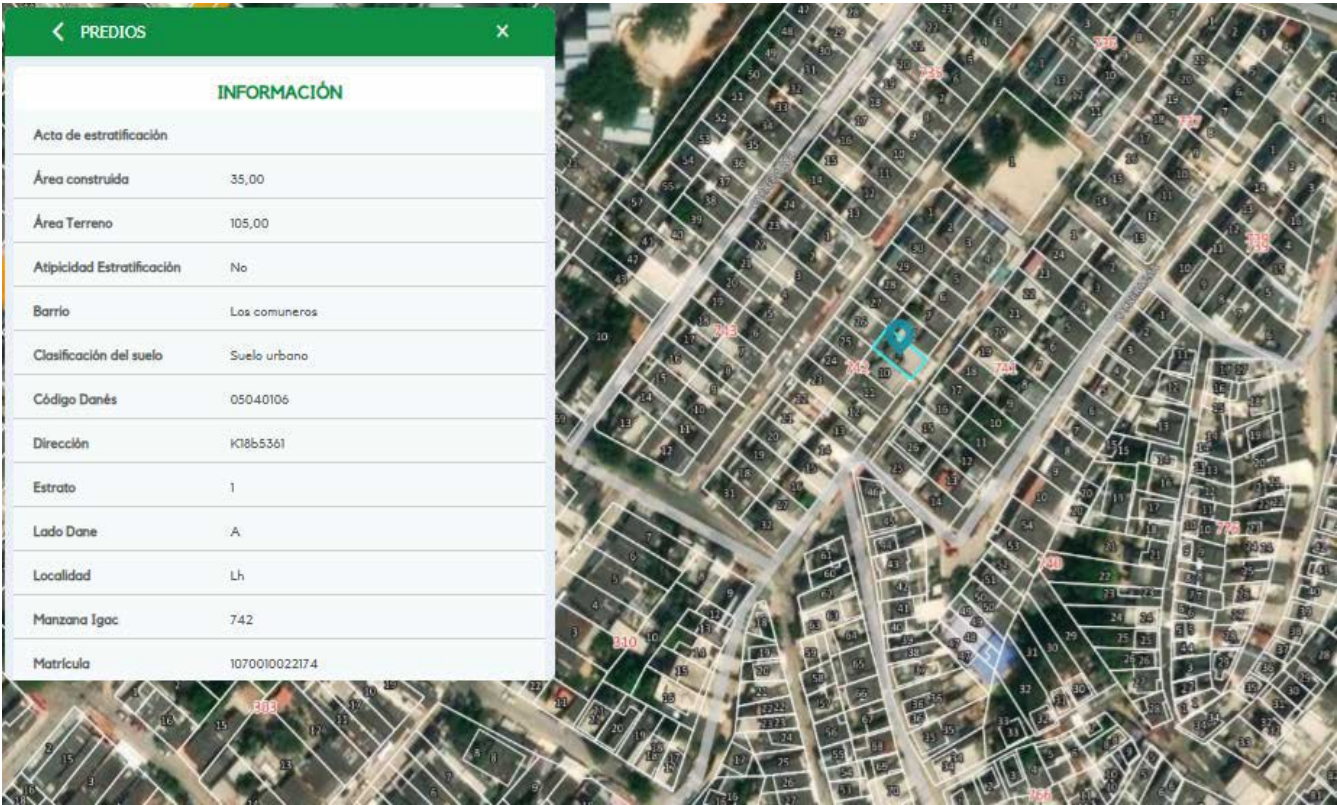
FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



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-1047395462-2



PIN de Validación: b3c80ac3



<https://www.raa.org.co>



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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: b3c80ac3



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: b3c80ac3



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: b3c80ac3



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b3c80ac3

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 catorce (14) días del mes de Diciembre 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=vY4SIHOKQtj3VAyHSVKCYxAhLUTOVH%2BMGsYZswbZxGo%3D>

Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 30 de diciembre de 2024

Oficio AMC-OFI-0186516-2024

Señor (a).
ANTONIO JOSE DE LA HOZ VIVANCO
Email: advoy17@gmail.com
Tel. 3205087160-
Ciudad.

Asunto: SOLICITUD CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
RE: oficio EXT-AMC-24-0167817 DE 27 DE DICIEMBRE DE 2024.

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

CERTIFICA

El predio identificado con Referencia Catastral No. **01-02-0742-0009-000** le corresponde la siguiente nomenclatura alfanumérica **K 18B 53 61** ubicado en el barrio **LOS COMUNEROS** de la ciudad de **CARTAGENA DE INDIAS**.

NOTA: El número de Matrícula Inmobiliaria NO se encuentra actualizado para la referencia Catastral aquí certificada.

Este certificado se expide a nombre del señor (a): **ANTONIO JOSE DE LA HOZ VIVANCO**.

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: 2412201782105929579

Nro Matrícula: 060-49553

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-189985

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 04:39:35 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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 27-06-1983 RADICACIÓN: 83-4155 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 13-06-1983

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

POR EL FRENTE CALLE DE POR MEDIO CON PARTE DEL LOTE # CUATRO (4) Y PARTE DEL LOTE # TRES (3) DE LA MANZANA F Y MIDE APROXIMADAMENTE SIETE (7) METROS POR EL LADO DERECHO ENTRANDO CON EL LOTE NUMERO VEINTE Y DOS (22) DE LA MANZANA D Y MIDE APROXIMADAMENTE QUINCE (15) METROS; POR EL LADO IZQUIERDO ENTRANDO CON EL LOTE # VEINTE Y CUATRO (24) DE LA MANZANA D Y MIDE APROXIMADAMENTE QUINCE (15) METROS; POR EL FONDO CON EL LOTE # DIEZ (10) DE LA MANZANA D Y MIDE APROXIMADAMENTE SIETE (7) METROS TIENE UN AREA APROXIMADA DE CIENTO CINCO (105) METROS CUADRADOS.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) URBANIZACION LOS COMUNEROS SECTOR SANTA RITA LOTE #23 MANZANA D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 19583

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-06-1983 Radicación: 4155

Doc: ESCRITURA 1253 DEL 03-06-1983 NOTARIA 3 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: CIRCULO DE OBREROS SAN PEDRO CLAVER

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-08-1983 Radicación: 750

Doc: ESCRITURA 1779 DEL 04-08-1983 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$5,032,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CIRCULO DE OBREROS SAN PEDRO CLAVER



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

Certificado generado con el Pin No: 2412201782105929579

Nro Matrícula: 060-49553

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-189985

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 04:39:35 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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-01-1984 Radicación: 443

Doc: ESCRITURA 07 DEL 09-01-1984 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARATORIA DE CONSTRUCCION

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-07-1987 Radicación: 7545

Doc: ESCRITURA 1781 DEL 21-05-1987 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$5,032,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: CIRCULO DE OBRERO DE SAN PEDRO CLAVER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-03-1989 Radicación: 2457

Doc: ESCRITURA 5568 DEL 19-12-1988 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$390,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CIRCULO DE OBRERO DE SAN PEDRO CLAVER

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: CASTAÑO DE GOMEZ GLADIS ESTHER

X

A: GOMEZ MARTINEZ MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-03-1989 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5568 DEL 19-12-1988 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$390,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CASTAÑO DE GOMEZ GLADIS ESTHER

DE: GOMEZ MARTINEZ MIGUEL

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-03-1989 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5568 DEL 19-12-1988 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412201782105929579

Nro Matrícula: 060-49553

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-189985

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 04:39:35 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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: CASTAÑO DE GOMEZ GLADIS ESTHER

A: GOMEZ MARTINEZ MIGUEL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-03-1989 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5568 DEL 19-12-1988 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION 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: CASTAÑO DE GOMEZ GLADIS ESTHER

DE: GOMEZ MARTINEZ MIGUEL

A: GOMEZ CASTAÑO BLEIDIS

A: GOMEZ CASTAÑO LEWIS A.

A: GOMEZ CASTAÑO LINDULIS

A: GOMEZ CASTAÑO NAYIBIS

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-10-2024 Radicación: 2024-060-6-25542

Doc: ESCRITURA 2048 DEL 04-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA PUBLICA NO 5568 DEL 19/12/1998 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DE LOS BENEFICIARIOS EN LA CONSTITUCION DEL PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

DE: CASTAÑO DE GOMEZ GLADIS ESTHER

CC# 33124514

DE: GOMEZ MARTINEZ MIGUEL

CC# 17017892

A: GOMEZ CASTAÑO BLAYDES

A: GOMEZ CASTAÑO LEGUIS ANTONIO

A: GOMEZ CASTAÑO LINAURIS

A: GOMEZ CASTAÑO NAYIBE

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-10-2024 Radicación: 2024-060-6-25542

Doc: ESCRITURA 2048 DEL 04-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8,9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: CASTAÑO DE GOMEZ GLADIS ESTHER

CC# 33124514

A: GOMEZ MARTINEZ MIGUEL

CC# 17017892

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-12-2024 Radicación: 2024-060-6-30232

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2412201782105929579

Nro Matrícula: 060-49553

Pagina 5 TURNO: 2024-060-1-189985

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 04:39:35 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-189985

FECHA: 20-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA (SNR)

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA (SNR)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Comprobante

Movimiento hecho en:

Nequi

Número de referencia

M12063483



Pago en
Los Rosales Cons Inm

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
20 de diciembre de 2024 a las 03:58 p. m.

¿Preguntas? Ve al menú Movimientos en la app
Nequi y reporta un problema.


Superintendencia financiera
de Colombia

VIGILADO





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1047395462
	Hash documento:	06d695b7b0
	Fecha creación:	2024-12-26 10:14:03

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ</p> <p>Documento: 1143371072</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 800230</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: angiebarrera.fernandez@gmail.com Celular: 3006078787</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 186.170.53.211 2024-12-25 10:50:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

