



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1045682682

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	JHON JAIRO FONCECA PARADA
NIT / C.C CLIENTE	1045682682
DIRECCIÓN	AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLQUE 1 APTO I 406 ESCALLON VILLA
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 4
CIUDAD	LOS EJECUTIVOS
DEPARTAMENTO	Cartagena de Indias
PROPOSITO	Bolívar
TIPO AVALUO	Hipotecario
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ 1143371072

FECHA VISITA	10/06/2025
FECHA INFORME	16/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	34 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALVAREZ ALVAREZ JORGE INDIALECIO - OSPINA LORA JUDITH GRACIELA			
NUM. ESCRITURA	2430 Escritura De NOTARIA	1	FECHA	19/08/1993
ESCRITURA Propiedad	Propiedad		DEPTO	Bolívar
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias			
CEDULA CATASTRAL	01-03-1032-0024-901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 2105 DEL 30-08-1991 NOTARIA 1A. DE CARTAGENA			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	CC LOS EJECUTIVOS			
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	210000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3,84			

M. INMOB.	N°
060-113923	APTO I-406

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** En sentido centro - terminal de transporte, se toma la avenida pedro de heredia, al llegar al centro comercial los ejecutivos se toma la carrera 59 y justo al lado del supermercado Makro se ubica el CC LOS EJECUTIVOS en el BLQUE 1 APTO I 406

**Distribución del inmueble:** Al tratarse de un inmueble duplex el inmueble cuenta con las siguientes dependencias, en el primer piso: Baño social, sala-comedor, cocina, zona de labores y escalera de acceso al segundo piso. en el segundo piso: 03 habitaciones y 01 baño social. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## 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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 244,673,700

VALOR ASEGURABLE \$ COP 244,673,700

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

## NOMBRES Y FIRMAS

**ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ**  
Perito Actuario  
C.C: 1143371072 RAA: AVAL-1143371072  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-16 11:42:00

**Luis B.**  
**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](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	160
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto 0977 de 2001

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	93
AREA PRIVADA	M2	93

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	93
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	196.392.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	93

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	93

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLQUE 1 APTO 1 406 ESCALLON VILLA | LOS EJECUTIVOS | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2105, fecha: 30/08/1991, Notaría: 1 y ciudad: CARTAGENA.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	66
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1991

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area Privada	BLQUE 1 APTO I 406	93	M2	\$2,630,900.00	100.00%	\$244,673,700.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$244,673,700</b>

### Valor en letras

Doscientos cuarenta y cuatro millones seiscientos setenta y tres mil setecientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$244,673,700**

## OFERTA Y DEMANDA

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

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora:

**SALVADORES**

**Garaje:** El conjunto cuenta con parqueaderos de tipo comunal, en visita tecnica se indica que el conjunto cuenta con parqueaderos suficientes para todo el conjunto. No se indica la cantidad total de parqueaderos en el conjunto.

**Entorno:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2105, Fecha escritura: 30/08/1991, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: 210000, Total unidades: 160, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. ascensores: 0.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona de servicio: 1. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

**Acabados:** Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.

SAI VERADES

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 1025**.

## **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 valuadora 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LOS EJECUTIVOS	4	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$2,553,763.44	3004888882
2	LOS EJECUTIVOS	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000		\$		\$	\$2,714,285.71	3172446858
3	LOS EJECUTIVOS	4	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$2,664,634.15	317 6220471
4	LOS ANGELES	4	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000		\$		\$	\$2,590,909.09	3216732678
<b>Del inmueble</b>		<b>4</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	34	93	93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,553,763.44
2	34	98	98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,714,285.71
3	34	82	82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,664,634.15
4	28	99	99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,590,909.09
<b>34 años</b>										
								PROMEDIO	\$2,630,898.10	
								DESV. STANDAR	\$72,204.55	
								COEF. VARIACION	2.74%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,703,102.65	<b>TOTAL</b>	\$251,388,546.25
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,558,693.55	<b>TOTAL</b>	\$237,958,499.89
VALOR TOTAL	\$244,673,700.00			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://cartagenafincaiz.com/property/venia-apartamento-duplex-de-3-alcozas-en-conjunto-los-ejecutivos/>

2.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/656495463820625?ref=search&referral\\_code=null&referal\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_story%3Aeh9ba56c5be46c1830f48c9c3776d71](https://www.facebook.com/marketplace/item/656495463820625?ref=search&referral_code=null&referal_story_type=post&tracking=browse_story%3Aeh9ba56c5be46c1830f48c9c3776d71)

3.-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-415f-32904ab88053-89c-77c2d167-36f4?page=1&pos=2&sec=1&pvid=66993ac8-a856-41d8fd-2fb6c463276&hd=false>

4.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-los-angeles-cartagena/11101728>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLQUE 1 APTO  
1406 ESCALLON VILLA | LOS EJECUTIVOS | Cartagena de  
Indias | Bolívar

**COORDENADAS (DD)**

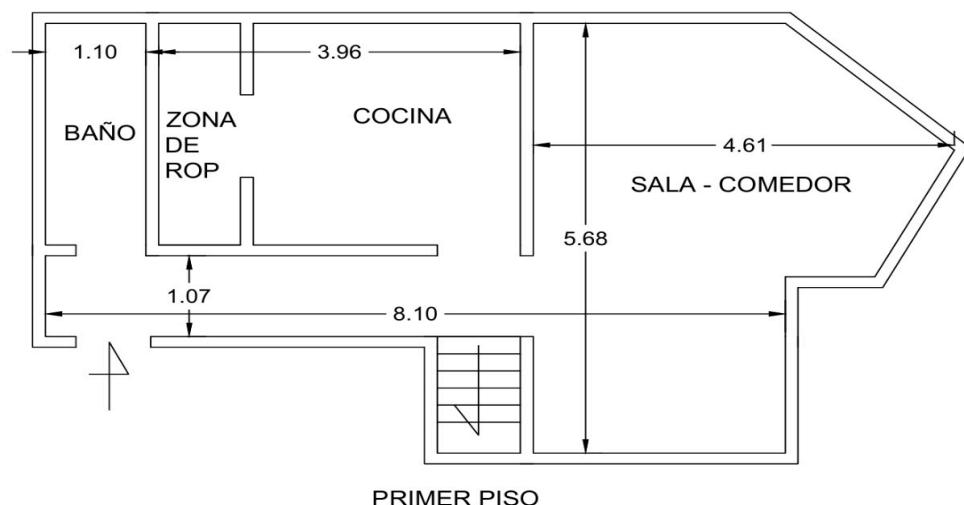
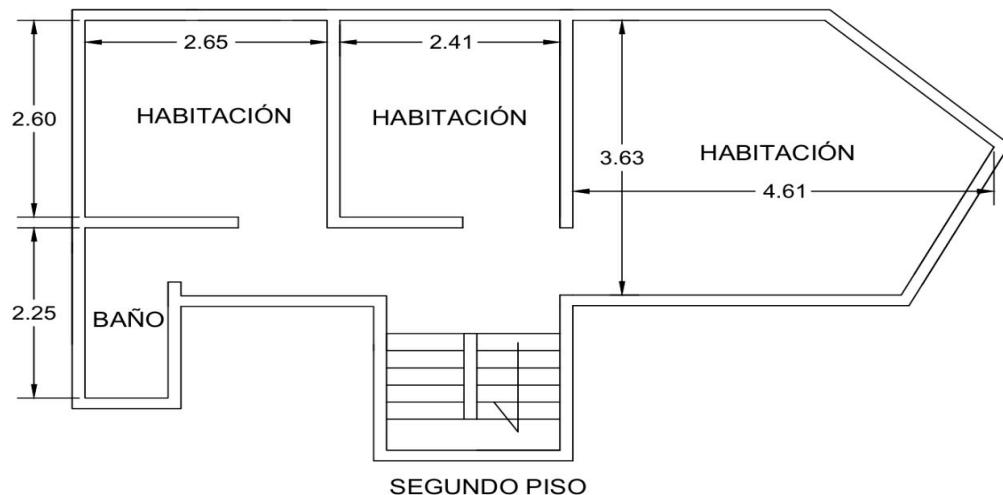
**Latitud:** 10.396545835002081

**Longitud:** -75.49477822856547

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 10° 23' 47.5656''

**Longitud:** 75° 29' 41.2002''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General

Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Garajes Comunales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

Q 060-113923 X

Predios

01 Referencia Catastral:  
010310320024901

02 Matrícula Inmobiliaria:  
060-113923

03 Dirección:  
K 59b 30a 11 Ap 406 I

04 Territorio:  
Los Ejecutivos

05 Localidad:  
Historica Y Del Caribe Norte

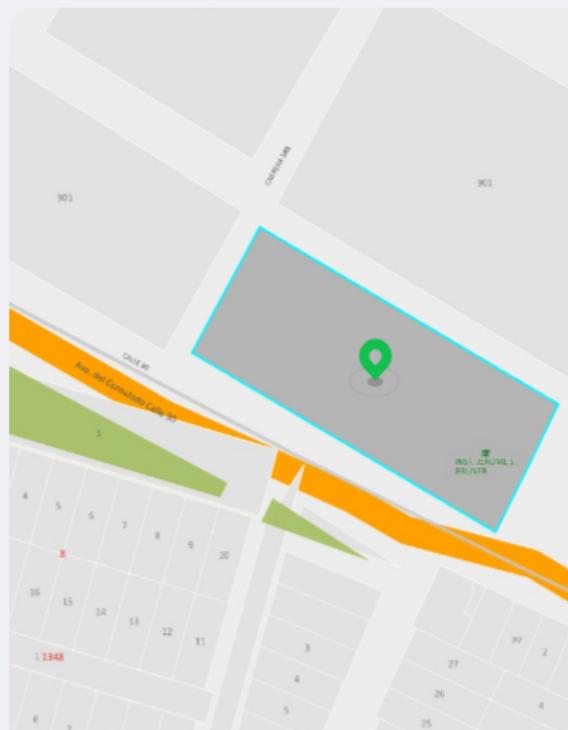
06 Unidad Comunera De Gobierno:  
8

07 Uso De Suelo:  
No Disponible

08 Tratamiento:  
Conservacion

09 Riesgos:

10 Clasificación Del Suelo:  
Suelo Urbano



## 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 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 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 sufren 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 LRHIPO-1045682682**



PIN de Validación: b3d70a10



**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 evaluador AVAL-1143371072.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ se encuentra Avaluador 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d70a10



<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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de casas. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d70a10



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



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d70af0



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

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

**Titulos 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 BARREIRA FERNANDEZ , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143371072.

El(la) señor(a) ANGIE ESTEFANY BARREIRA FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación de la 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**

b3d70af0

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 veintinueve (29) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506094238115584538**

**Nro Matrícula: 060-113923**

Pagina 1 TURNO: 2025-060-1-102768

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 09:54:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

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

FECHA APERTURA: 13-11-1991 RADICACIÓN: 13347 CON: ESCRITURA DE: 30-08-1991

CODIGO CATASTRAL: 13001010310320024901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

VER ESCRITURA N. 2105 DE 30-08-91 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA -AREA: 93.00 M<sup>2</sup>

#### ÁREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 93 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

### COEFFICIENTE · %

### **COMPLEMENTACION:**

EGAR LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A GHISAYS Y ROMERO LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N 1398 DE 13-06-90 DE LA NOTARIA 1A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 21-06-90 FOLIO N 060-0105461.- GHISAYS & ROMERO LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARTAGENA S.A., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N 908 DE 27-04-87 DE LA NOTARIA 2A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 16-06-87, FOLIO N 060-0010189.- DIVIDIDO ESTE LOTE SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N 827 DE 28-02-90 DE LA NOTARIA 3A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 27-03-90, FOLIO N 060-0105461.- EL TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARTAGENA SA., ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APORTE LE HIZO LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 1.663 DE 24-09-62 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 22-11-82, EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CARTAGENA, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE RESOLUCION DE CONTRATO (REVISION), LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIONES ESCOLARES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 3.060 DE 31-12-76 DE LA NOTARIA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 31-01-77 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- EL INSTITUTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIONES ESCOLARES ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE DONACION LE HIZO LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 109 DE 12-02-75 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 14-02-75 BAJO LA DILIGENCIA # 90, FOLIO # 163/4 DEL LIBRO 1, TOMO 1 PAR DE 1.975, FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CARTAGENA, ADQUIRIO ASI: POR TRANSMISION DE DOMONIO HECHA POR EL MUNICIPIO DE CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 1.889 DE 21-11-61 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-11-61 BAJO DILIGENCIA # 1.388, FOLIO # 429 AL 444 DEL LIBRO 1, TOMO 2 IMPAR DE 1.961, FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- Y POR COMPRA HECHA A EL SR RAFAEL AGUILAR MORALES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 1.416 DE 30-01-57 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 02-11-57 BAJO LA DILIGENCIA # 1341 FOLIO # 10/11 DEL LIBRO 1, TOMO 3 PAR DEL 57, FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- EL SEÑOR: RAFAEL AGUILAR MORALES, ADQUIRIO POR HABERSE DECLARADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, INSTAURADO ANTE EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, EN SENTENCIA DE FECHA 23-08-54, REGISTRADA BAJO LA DILIGENCIA # 1089, FOLIO # 516/7 DEL LIBRO 1 PAR, TOMO 3 DE 1.954.- PROTOCOLIZADA DICHA SENTENCIA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 1.601 DE 31-10-56 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 02-11-56, BAJO LA DILIGENCIA # 2022, FOLIO # 297 DEL LIBRO 2, TOMO 3 DEL 56.

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLQUE 1 APTO 1406 ESCALON VILLA

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**







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

**Certificado generado con el Pin No: 2506094238115584538**

**Nro Matrícula: 060-113923**

Pagina 4 TURNO: 2025-060-1-102768

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 09:54:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

Doc: OFICIO 769 DEL 02-03-2016 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

NIT# 8909039388

A: ALVAREZ ALVAREZ JORGE

A: OSPINA LORA JUDITH GRACIELA

CC# 23095851

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-03-2017 Radicación: 2017-060-6-4084**

Doc: ESCRITURA 235 DEL 14-02-2017 NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$14.800.000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECARIA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALVAREZ ALVAREZ JORGE INDALECIO

CC# 9091773

A: OSPINA LORA JUDTIH GRACIELA

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA-ORIP-SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA-ORIP

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

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.  
[SIGNATURAS]



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506094238115584538**

**Nro Matrícula: 060-113923**

Página 5 TURNO: 2025-060-1-102768

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 09:54:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-060-1-102768

FECHA: 09-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA-DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA-DNP

  
**MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



## Pago PSE

### Resultado de su transacción

**Código único CUS**

1541819023

**Destino de pago**

Portal Zona Pagos BBVA

**Motivo**

AvalúoJohnFonseca

**Fecha**

09/06/2025

**Número de aprobación**

00819023

**Dirección IP**

191.156.158.67

**Valor transacción**

\$ 302.000,00

**Costo de la transacción**

\$ 0,00 IVA incluido

**Referencia 1**

02

**Referencia 2**

900441334

**Referencia 3**

4290



ARCHIVO: LRHIPO-1045682682

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1045682682
	<b>Hash documento:</b>	0df1c4f159
	<b>Fecha creación:</b>	2025-06-16 09:42:36

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ Documento: 1143371072 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 303563	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: angiebarrera.fernandez@gmail.com Celular: 3006078787 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.171.8.105   2025-06-16 11:42:00	

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>

