



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-80124010

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	PEDRO GUTIERREZ URQUIJO
NIT / C.C CLIENTE	80124010
DIRECCIÓN	CO RESIDENCIAL CAPRIELLA A.R.R.P.H DENOMINADO AGRUPACION LOTE A-11 CORAL 6 UBICADO EN SERENA DEL MAR ZONA NORTE CARTAGENA -BOLIVAR ETA 2 O 304 TORRE 28 PISO 3
SECTOR	Urbanos
BARRIO	Estrato 4
CIUDAD	MANZANILLO
DEPARTAMENTO	Cartagena de Indias
PROPOSITO	Bolívar
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ 1143371072

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/11/2025
FECHA INFORME	20/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUTIERREZ URQUIJO PEDRO			
NUM. ESCRITURA	4610 Escritura De #NOTARIA	72	FECHA	20/12/2024
ESCRITURA Propiedad	Propiedad		DEPTO	Bolívar
CIUDAD Bogotá D.C.	Bogotá D.C.		DEPARTAMENTO	
ESCRITURA				
CEDULA 00-01-0002-4683-881				
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	CO RESIDENCIAL CAPRIELLA A.R.R.P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0,24170			

M. INMOB.	N°
060-394260	APTO 304 TORRE 28
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	61

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Tomando la vía Cartagena- Barranquilla en dirección hacia arroyo de piedra, se toma la vía manzanillo que está junto al centro comercial las Ramblas, y se conduce en vía recta por 2,3km y se toma a mano izquierda el camino hasta encontrar el conjunto residencial Capriella

**Distribución del inmueble:** El inmueble se conforma por: sala-comedor, cocina, zona de labores, estudio, vestir, dos alcobas, un baño social y un baño privado, un balcón, además cuenta con un parqueadero de uso exclusivo

**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.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaCom	Si	JardinInfant	Si
		unal		il	
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	Si	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
		Aire	No	Teatrino	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 444,753,882

VALOR ASEGURABLE \$ COP 444,753,882

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ  
Perito Actuario  
C.C: 1143371072 RAA: AVAL-1143371072  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-19 22:46:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

## **INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	480
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72.51	AREA	M2	65
AREA PRIVADA	M2	64.70	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	106.677.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.7	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.70

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CO RESIDENCIAL CAPRIELLA A.R.R.P.H DENOMINADO AGRUPACION LOTE A-11 CORAL 6 UBICADO EN SERENA DEL MAR ZONA NORTE CARTAGENA -BOLIVAR, ETAD D• 2 D•D DcO 304 TORRE 28 PISO 3 | MANZANILLO | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 375, fecha: 13/03/2024, Notaría: 72 y ciudad: BOGOTA.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demanda / interés</b>	Media

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

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

	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## **Amoblamiento Urbano**

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

### **Impacto Ambiental**

**Aire:** NO      **Basura:** NO      **Ruido:** NO      **Cond.seguridad:** NO

## **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	No VIS
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	5
<b>Nº de Sótanos</b>	0
<b>Vida Útil</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	99
<b>Estructura</b>	Industrializado
<b>Material de Construcción</b>	concreto reforzado
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	No disponibles
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	paÑete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2024

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

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	64.70	M2	\$6,874,094.00	100.00%	\$444,753,881.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$444,753,882</b>
Valor en letras	Cuatrocientos cuarenta y cuatro millones setecientos cincuenta y tres mil ochocientos ochenta y dos Pesos Colombianos					
					<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$444,753,882</b>
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.

Cerca al proyecto se encuentran otros proyectos en desarrollo como botanika e inawa

**SALVEDADES**

**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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 375, Fecha escritura: 13/03/2024, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: BOGOTA, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 30, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Club: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**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 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CAPRIELLA	4	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	1	\$		\$	\$6,607,418.86	3007775646
2	CAPRIELLA	1	\$395,000,000	0.95	\$375,250,000	1	\$		\$	\$6,646,298.26	3004888882
3	CAPRIELLA	2	\$480,000,000	0.95	\$456,000,000	1	\$		\$	\$7,047,913.45	3184167890
4	CAPRIELLA	2	\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	1	\$		\$	\$7,194,744.98	3174232778
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.		1		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	70.96	64.7	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,607,418.86
2	1	57.98	56.46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,646,298.26
3	1	70.96	64.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,047,913.45
4	1	70.96	64.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,194,744.98
	1									
									PROMEDIO	\$6,874,093.89
									DESV. STANDAR	\$292,139.68
									COEF. VARIACION	4.25%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$7,166,233.57	<b>TOTAL</b>	\$463,655,311.96
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,581,954.21	<b>TOTAL</b>	\$425,852,437.09
VALOR TOTAL		\$444,753,881.80		

Observaciones:

## Enlaces:

1. [https://cneas.trovit.com.co/detail/019a8a84-8e74-7bb-9e15-20cd984h7ab?l\\_pvrid=e7edb908-f44b-425e-9849-ca48518862624&page=1&t\\_sec=1&pos=6&search\\_terms=capriella+serena+mar&origin=2&t\\_vte=direct&tovrl\\_type=1&search\\_terms=capriella+serena+mar](https://cneas.trovit.com.co/detail/019a8a84-8e74-7bb-9e15-20cd984h7ab?l_pvrid=e7edb908-f44b-425e-9849-ca48518862624&page=1&t_sec=1&pos=6&search_terms=capriella+serena+mar&origin=2&t_vte=direct&tovrl_type=1&search_terms=capriella+serena+mar)
2. <https://nicoencarazorealtor.com/apartamento-venta-zona-norte-serena-del-mar-cartagena-de-indias/9125477>
3. <https://wilsonfranco.co/apartamento-venta-serena-del-mar-zone-norte-de-cartagena-cartagena-de-indias/7999938>
4. <https://habitarcaribe.com/apartamento-venta-serena-del-mar-cartagena-de-indias/7734452>

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

CO RESIDENCIAL CAPRIELLA A.R.R.P.H DENOMINADO  
 AGRUPACION LOTE A-11 CORAL 6 UBICADO EN SERENA  
 DEL MAR ZONA NORTE CARTAGENA -BOLIVAR, ETAD Ð• 2  
 Ð•D Ð¢O 304 TORRE 28 PISO 3 | MANZANILLO | Cartagena de  
 Indias | Bolívar

**COORDENADAS (DD)**

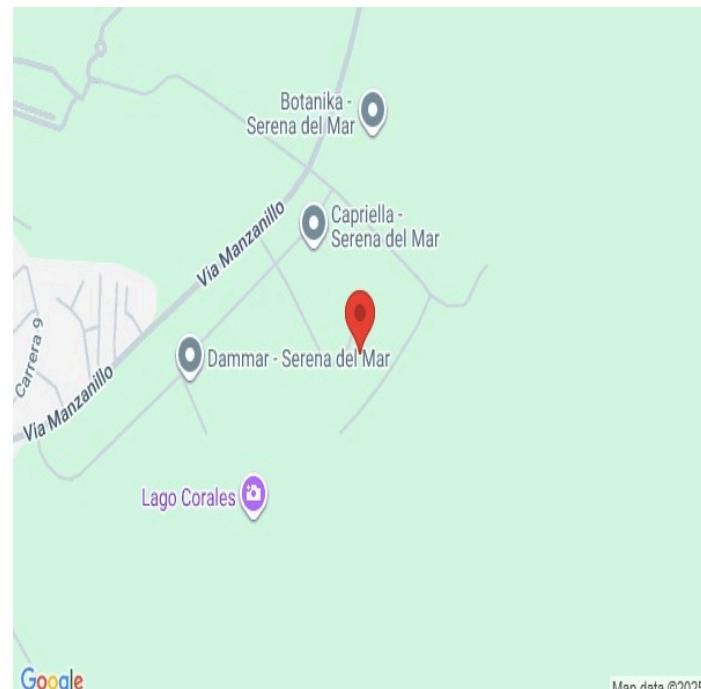
**Latitud:** 10.515084013951563

**Longitud:** -75.49068872721672

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 10° 30' 54.3018''

**Longitud:** 75° 29' 26.4804''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



## FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



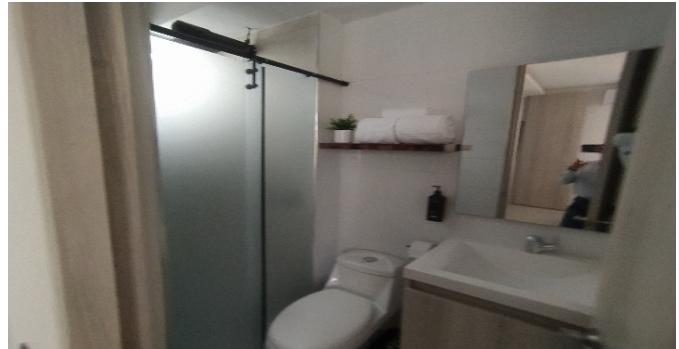
Conexion habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



## FOTOS: General

Habitación 2



Baño Social 1

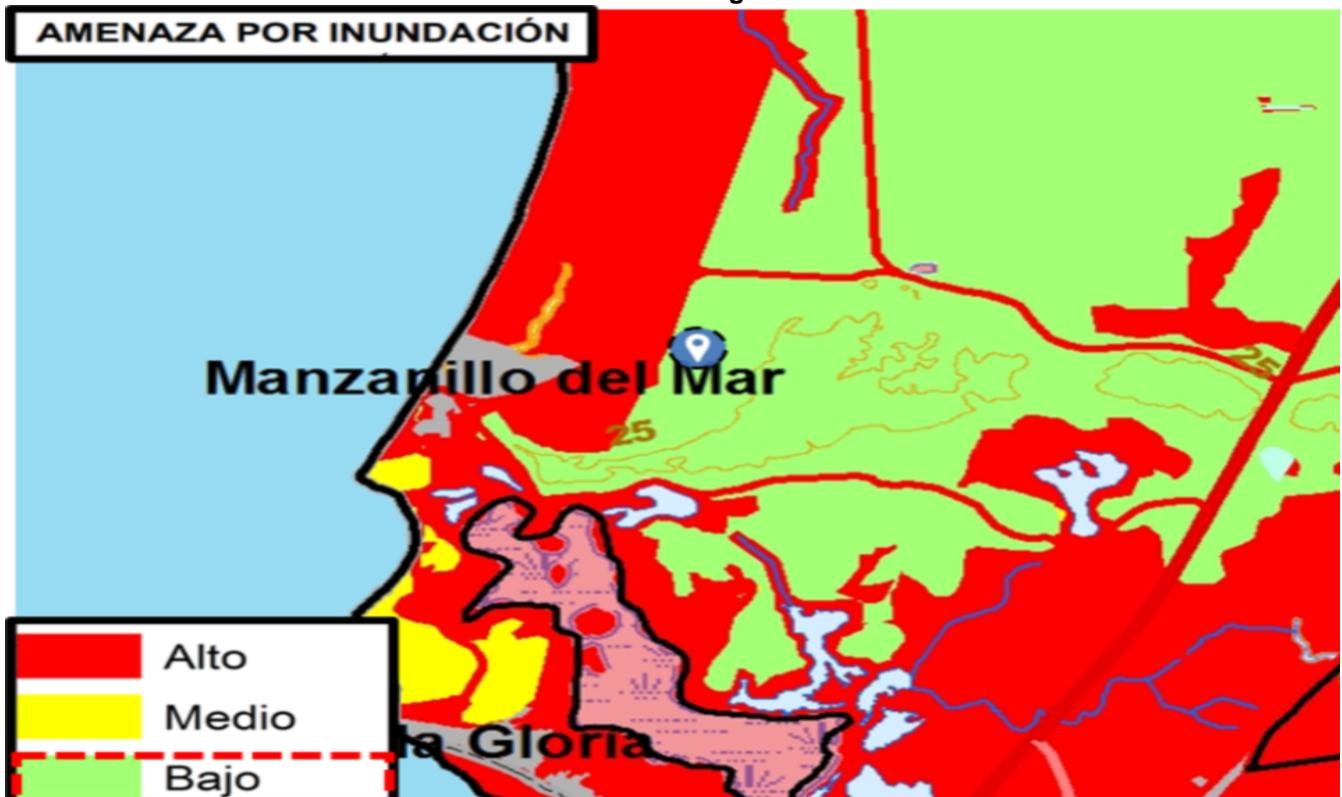


Garaje



## CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de riesgos



Plano de riesgos



## **Areas o Documentos**

CEDULA (S) CATASTRAL (ES) EN MAYOR EXTENSION: 00-01-0002-1170-000  
hoy 00-01-0002-4683-881.

IDENTIFICACIÓN DE(L) (LOS) INMUEBLE (S) QUE SE TRANSIERE(N) A  
TÍTULO DE COMPRAVENTA EN VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO: \_\_\_\_\_

LINDEROS ESPECIALES: \_\_\_\_\_

**APARTAMENTO 304 TORRE 28 - (TIPO 5) - Serena del Mar, Cartagena.**

LOCALIZACIÓN: Localizado en el Piso 3 de la TORRE 28, en la ETAPA 2 del Proyecto Capriella. Las Áreas Generales se clasifican como: **ÁREA TOTAL CONSTRUIDA** de setenta y dos punto cincuenta y uno metros cuadrados (72.51 m<sup>2</sup>) (**ÁREA CONSTRUIDA:** 70.96 m<sup>2</sup> + **AIRE ACONDICIONADO:** 1.55 m<sup>2</sup>). **ÁREA CONSTRUIDA** de setenta punto noventa y seis metros cuadrados (70.96 m<sup>2</sup>). **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA** de sesenta y cuatro punto setenta metros cuadrados (64.70 m<sup>2</sup>) (**APARTAMENTO:** 62.04 m<sup>2</sup> + **BALCÓN:** 2.66 m<sup>2</sup>). La diferencia entre el área construida y el área privada es de seis punto veintiséis metros cuadrados (6.26 m<sup>2</sup>). Se le asigna un área técnica con destinación específica de cero punto ochenta metros cuadrados (0.80 m<sup>2</sup>), correspondiente al uso e instalación de los **AIRE ACONDICIONADO**, con prohibición expresa de que no se puede modificar ni

**Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.**

116231C9COTXUXAB

## **Areas o Documentos**

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACIÓN  
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

**UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO**

## **DEPARTAMENTO: BOLÍVAR**

#### **CIUDAD: CARTAGENA DE INDIAS**

NOMBRE Y DIRECCIÓN: APARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS CUATRO  
(304) - TORRE VEINTIOCHO (28) - (TIPO 5) CON USO EXCLUSIVO DEL  
PARQUEADERO NÚMERO SESENTA Y UNO (61) DE LA ETAPA 2

QUE HACE PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAPRIELLA (DESARROLLADO POR ETAPAS), UBICADO EN EL PREDIO DENOMINADO LOTE CORAL 6 CON NOMENCLATURA PROVISIONAL EN LA AGRUPACION LOTE A- 11 CORAL 6 CORREGIMIENTO LA BOQUILLA DE LA CIUDAD DE CARTAGENA, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NUMERO 060-352607 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA.

-----NOTARÍA SETENTA Y DOS (72) DE BOGOTÁ D.C.

## 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 evaluador 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 LRCAJA-80124010



PIN de Validación: b4180add1



**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: b4180add1



<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 obras. 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: b4180add1



<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

*RAA AVALUO: LRCAJA-80124010 M.I.: 0606394260*  
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, prima 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: b4180add



**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 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 cuya 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**

b4180add

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 diez (10) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



## Sucursal Virtual Negocios

Detalle de movimiento

Martes, 18 de noviembre de 2025, 10:05:33 a.m.

LR S.A.S

NIT: 900441334

Producto

Cuenta corriente - Bancolombia  
944 - 020978 - 45

Oficina

Ctro cial santa fe

Fecha de creación

18 nov 2025

Fecha de aplicación

--

Descripción

Pago llave pedro gutierrez urq

Referencia 1

0087263820 null

Referencia 2

--

No. cheque o convenio

--

Valor

**COP \$ 64.000,00**

Canje (Aplica si es cheque)

--



ARCHIVO: LRCAJA-80124010

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>	LRCAJA-80124010
	<b>Hash documento:</b>	b918e5e87c
	<b>Fecha creación:</b>	2025-11-20 09:45:14

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ Documento: 1143371072 Firmado en AvalSign. Token: 677679	
<p><b>Puntos:</b> Email: angiebarrera.fernandez@gmail.com Celular: 3006078787 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.112.184.166   2025-11-19 22:46:00</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>

