



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-45538916

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIANA MARRUGO ACOSTA
NIT / C.C CLIENTE	45538916
DIRECCIÓN	BR EL SOCORRO MZ 61 CASA LT 17 PLAN 282
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	EL SOCORRO
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
IDENTIFICACIÓN	1143371072

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/12/2025
FECHA INFORME	10/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	50 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ACOSTA FIGUEROA EDWIN EMIRO				
NUM.	958 EscrituraDe	#NOTARIA	4	FECHA	09/07/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cartagena de Indias	DEPTO		Bolívar	
ESCRITURA					
CEDULA	01-05-0218-0042-000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO CUENTA/ NO APORTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BR EL SOCORRO MZ 61 CASA LT 17 PLAN 282				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
060-113582	MZ 61 CASA LT 17

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: En sentido hacia el centro histórico, nos desplazamos hacia el barrio el socorro, se toma la calle 15, sobre la vía, diagonal a la iglesia Nueva Jerusalén, se ubica el inmueble.

Distribución del inmueble: El inmueble se divide en dos unidades de vivienda distribuidas así: Primer piso cuenta con las siguientes dependencias: 02 habitaciones, 02 baños sociales, patio, terraza, sala-comedor, cocina. Segundo piso cuenta con las siguientes dependencias: 03 habitaciones, cocina, sala-comedor, balcón, baño social, patio

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, salvo el contador de agua, el cual es compartido para ambas unidades de vivienda.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	3	Balcón	1
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	TerrazaCom	No	JardínInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 112,379,400

VALOR ASEGURABLE \$ COP 112,379,400

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía DE ACUERDO A SUS POLÍTICAS Modelo 8-14. 1)Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 006. Especificación: medida cautelar: 0460 prohibición enajenar sin autorización por el término de 6 meses, anotación 007 2) Se necesita licencia y planos donde autorizan la escalera en fachada. NOTA: se prohíbe presentación del informe a otro tipo de proceso como juzgado porque no es su propósito. Se recomienda actualizar áreas linderos, y legalizar las áreas construidas.

NOMBRES Y FIRMAS


ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
Perito Actuante
C.C: 1143371072 RAA: AVAL-1143371072
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-09 22:36:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	POT Decreto 0977 de 2001
Antejardín	5m
Uso principal	Institucional 3, comercial 2
Altura permitida pisos	4 PISOS
Aislamiento posterior	4m
Índice de ocupación	0.6
Índice de construcción:	1
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREACONSTRUIDA IC	M2	60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	paquete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1975

2 / 18

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	terreno	60	M2	\$1,142,917.00	61.02%	\$68,575,020.00
Area Construida	Construcción IC	60	M2	\$730,073.00	38.98%	\$43,804,380.00
TOTALES					100%	\$112,379,400
Valor en letras			Ciento doce millones trescientos setenta y nueve mil cuatrocientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$112,379,400

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	36
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 media y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en linderos de documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, área registrada permitida por POT. Se registra en documentos una área de terreno de 6*10=60 m² y en catastro 108 m²; adicional, el área construida mediada es de 104 m2, y la permitida por POT es de 60 m², Existe así una diferencia de 44 m2 aproximadamente 42.30%% Esto se ve reflejado en el valor de liquidación del activo. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida y el total de área de terreno.

Catastralmente, registra 204'153.000 pesos, pero en impuestos se liquida lo existente, mientras que en un avalúo comercial es los hallazgos entre lo físico y lo permitido por norma urbana, a esto se debe la diferencia tan importante que se presenta, para unificar es importante realizar actualización de áreas, linderos y legalizar la construcción existente físicamente.

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 006. Especificación: medida cautelar: 0460 prohibición enajenar sin autorización por el término de 6 meses, anotación 007

Garaje: El inmueble NO cuenta con garaje de ningún tipo.

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: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Balcón: 1, 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	EL SOCORRO	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3225028832	108	138	\$730,000	\$100,740,000
2	EL SOCORRO	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3225028832	108	140	\$700,000	\$98,000,000
3	EL SOCORRO	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	3046579007	90	160	\$850,000	\$136,000,000
4	EL SOCORRO	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3015577229	100	170	\$700,000	\$119,000,000
Del inmueble						60	60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$127,260,000	\$1,178,333	1.0	1.0	1.00	\$1,178,333.33
2	\$111,000,000	\$1,027,778	1.0	1.0	1.00	\$1,027,777.78
3	\$106,250,000	\$1,180,556	1.0	1.0	1.00	\$1,180,555.56
4	\$118,500,000	\$1,185,000	1.0	1.0	1.00	\$1,185,000.00
					PROMEDIO	\$1,142,917
					DESV. STANDAR	\$76,809.28
					COEF. VARIACION	6.72%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,142,917.00	AREA	60	TOTAL	\$68,575,020.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$730,073.00	AREA	60	TOTAL	\$43,804,380.00
VALOR TOTAL	\$112,379,400.00					

Observaciones:			
Enlaces:			
1.-COMPARABLE EN SITIO	2.- https://www.inmobiliariacastellana2000.com/sitio/index.php/masonry-listing/apartamento/casa-en-barrio-el-socorro-plan-282-piso-2	3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-cartagena-de-indias-cartagena/10617648	4.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-cartagena-de-indias-cartagena/10617648

REPOSICION

REPOSICION VIVIENDA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	140.01
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$2,268,716
Valor reposición M2	\$136,122,960
Valor reposición presupuesto M2	\$2,268,716
Fuente	CONSTRUDATA 215
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,268,716
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	50
Edad en % de vida útil	71.43 %
Fito y corvin %	67.82 %
Valor reposición depreciado	\$730,073
Valor adoptado depreciado	\$730,073
Valor total	\$43,804,380

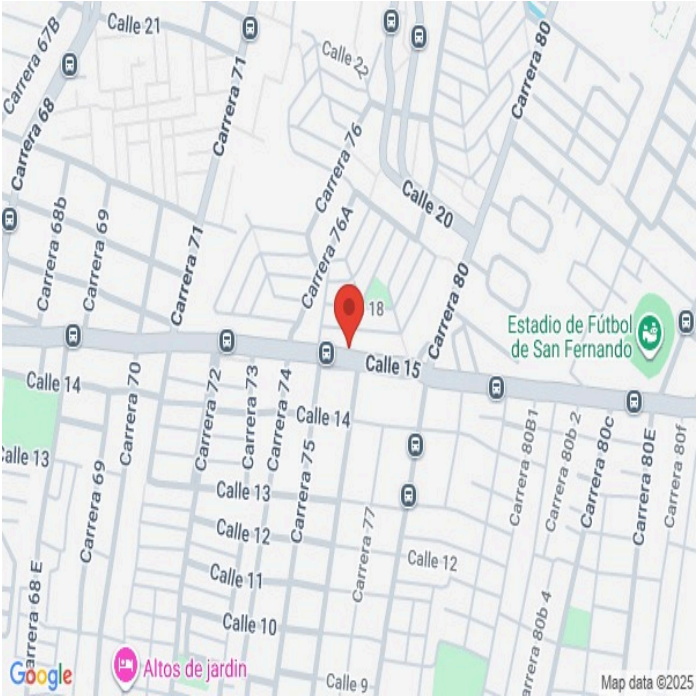
DIRECCIÓN:
BR EL SOCORRO MZ 61 CASA LT 17 PLAN 282 | EL SOCORRO
| Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

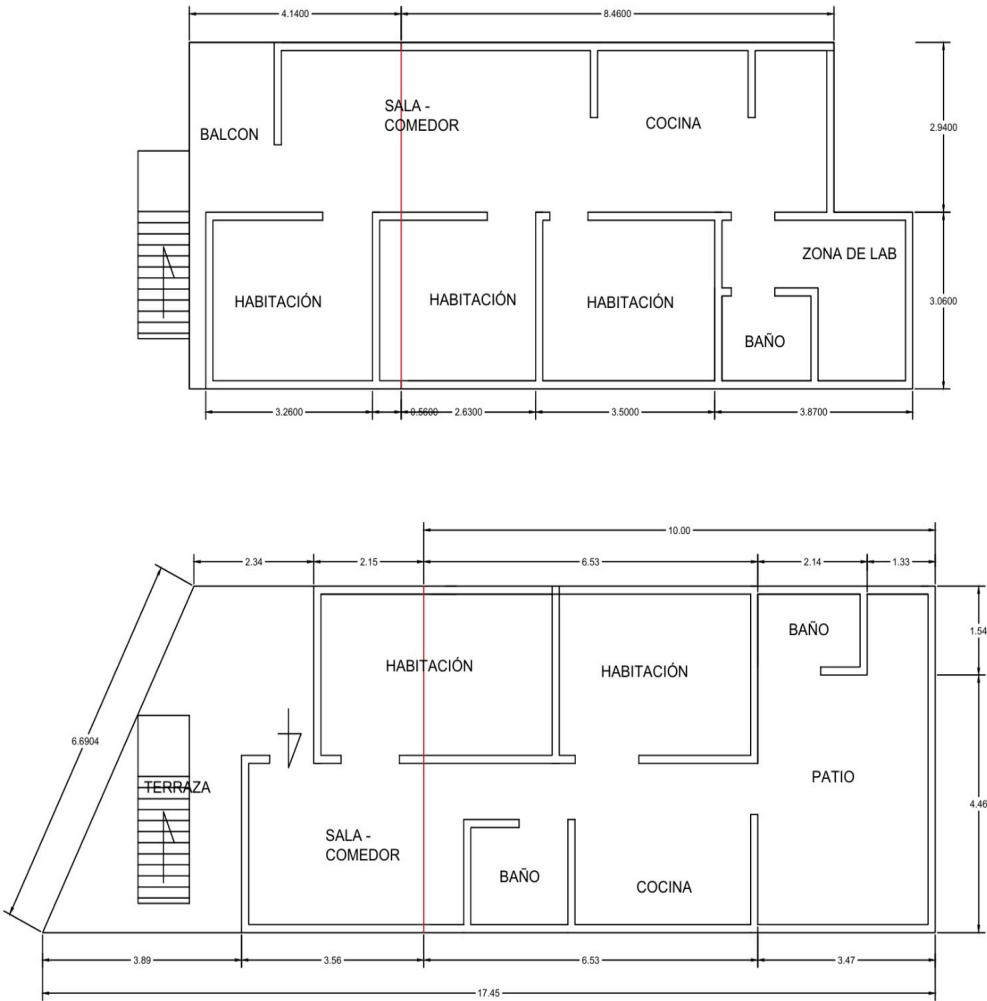
Latitud: 10.379712787316336
Longitud:-75.48121989019943

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 22´ 46.9668´´
Longitud:75° 28´ 52.3914´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



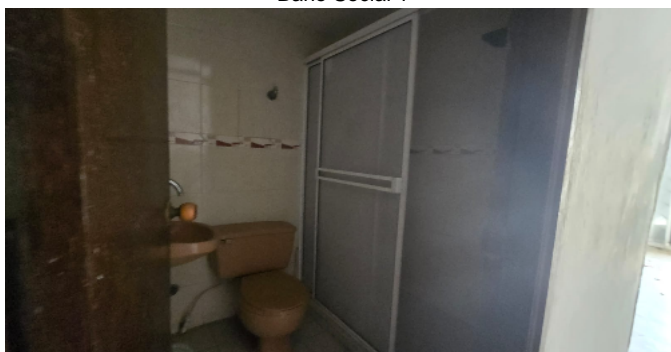
Hab. 1 o Habitación Principal



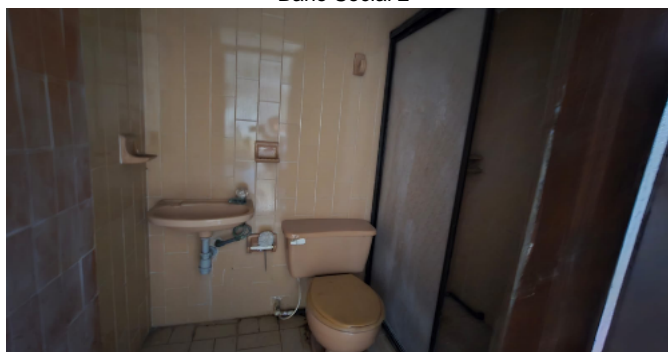
Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Patio Interior



FOTOS: SEGUNDO PISO

Contador de Energia



Contador de Gas



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



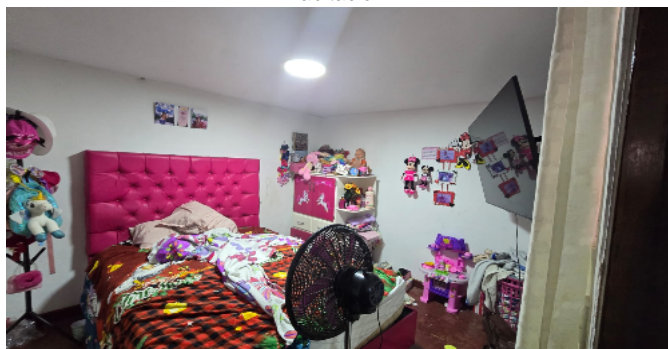
Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS: SEGUNDO PISO

Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Estado de Cuenta

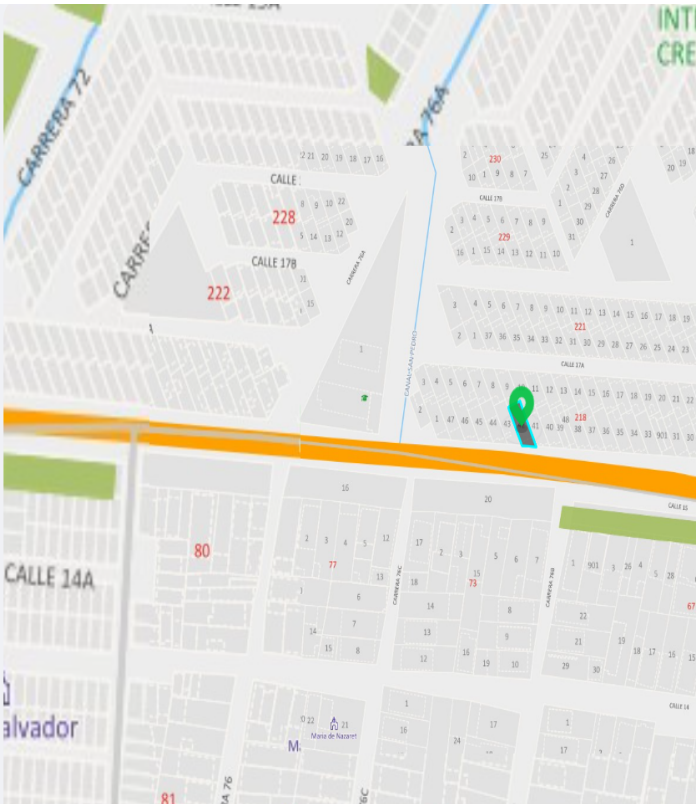
Información Básica

Referencia Catastral:	01-05-00-00-0218-0042-0-00-00-0000
Propietario:	AMELIA FIGUEROA ACOSTA .
Avaluo:	\$204.153.000
Area Terreno:	108
Clase:	URBANO
Estrato:	3
Estado:	Activo

Acuerdo o Decreto

Predios

- 01 Número Predial Nacional:
13001010500000218004200000000
- 02 Matricula Inmobiliaria:
060-113582
- 03 Dirección:
C 17 76b 69 Mz 61 Lo 17
- 04 Territorio:
Barrio El Socorro
- 05 Localidad:
Industrial Y De La Bahia
- 06 Unidad Comunera De Gobierno:
12
- 07 Uso De Suelo:
Mixto 2
- 08 Tratamiento:
Conservacion
- 09 Riesgos:
Expansividad Baja (100.0 %)
- 10 Clasificación Del Suelo:
Suelo Urbano
- 11 Código Manzana Daner:
30010317



Acuerdo o Decreto

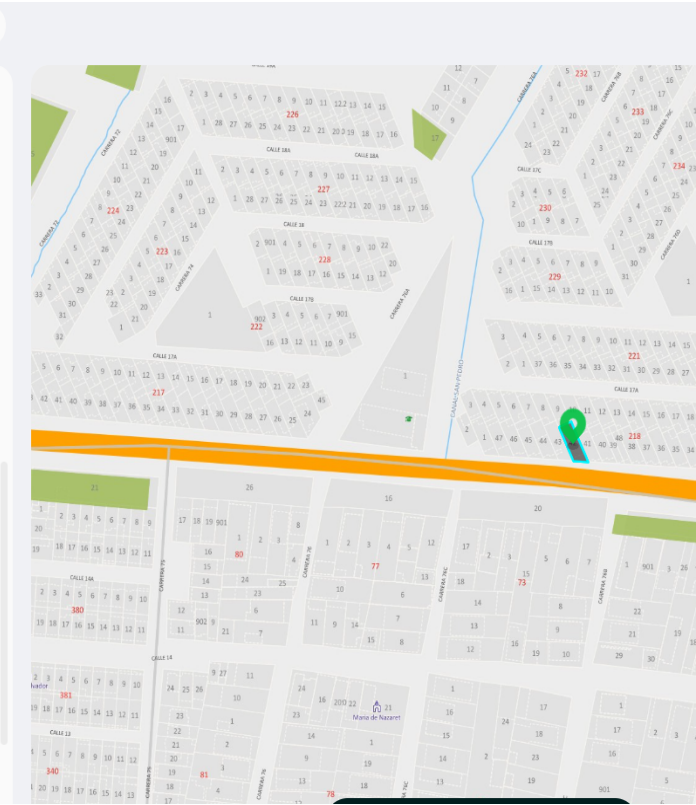
Q 113582 x

Predios

- 12 Lado Manzana Dane:
B
- 13 Número De Manzana:
218
- 14 Número De Predio:
42
- 15 Estrato Socioeconómico:
3
- 16 Acta Estratificación:
- 17 Atipicidad Estratificación:
No
- 18 Observación Estratificación:
- 19 Nombre Edificación:
- 20 Área Terreno (M2):
108.00
- 21 Área Construida (M2):
186.00
- 22 Referencia Catastral:
010502180042000
- 23 Fecha Actualización:
2025-10-31

Ubicar

Uso Suelo



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-45538916



PIN de Validación: b4180add



<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

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: b4180add



<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 Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican en las 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, teletóricos 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: b4180add



<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

- Valoración 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



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



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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos - Techn-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 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

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 días (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



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

Certificado generado con el Pin No: 2509232967121640156

Nro Matrícula: 060-113582

Pagina 1 TURNO: 2025-060-1-165124

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 11:38:44 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: 30-10-1991 RADICACIÓN: 18888 CON: CERTIFICADO DE: 23-10-1991

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA # 2.941 DE 31-12-75 NOTARIA 2. DE CARTAGENA.

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: URBANO

1) BR EL SOCORRO MZ 61 CASA LT 17 PLAN 282

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-04-1976 Radicación: 18888

Doc: ESCRITURA 2941 DEL 31-12-1975 NOTARIA 2 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$110,000

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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: PEREIRA ZAMBRANO OSCAR.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-04-1976 Radicación: 18888

Doc: ESCRITURA 2941 DEL 31-12-1975 NOTARIA 2 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: PEREIRA ZAMBRANO OSCAR.

A: BELTRAN ZAMBRANO LILIA

A: ZAMBRANO GARCIA FRANCIA



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

Certificado generado con el Pin No: 2509232967121640156

Nro Matrícula: 060-113582

Pagina 2 TURNO: 2025-060-1-165124

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 11:38:44 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-12-1991 Radicación: 14956

Doc: ESCRITURA 1089 DEL 22-11-1991 NOTARIA 4 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PEREIRA ZAMBRANO OSCAR.

X

A: BELTRAN ZAMBRANO LILIA

A: ZAMBRANO GARCIA FRANCIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-02-2001 Radicación: 2001-2891

Doc: ESCRITURA 234 DEL 14-02-2001 NOTARIA 4 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$28,000,000

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: PEREIRA ZAMBRANO OSCAR JESUS

CC# 9065882

A: FIGUEROA DE ACOSTA AMELIA

CC# 22770820 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-08-2002 Radicación: 2002-17495

Doc: ESCRITURA 958 DEL 09-07-2002 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$29,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR-PROHIBICION PARA ENAJENAR 2 AÑOS

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

DE: FIGUEROA DE ACOSTA AMELIA

CC# 22770820

A: ACOSTA FIGUEROA EDWIN EMIRO

CC# 73126644 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-08-2002 Radicación: 2002-17495

Doc: ESCRITURA 958 DEL 09-07-2002 NOTARIA 4 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ACOSTA FIGUEROA EDWIN EMIRO

CC# 73126644 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-04-2016 Radicación: 2016-060-6-6837

Doc: OFICIO 689 DEL 13-04-2016 JUZGADO 17 PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION POR EL TERMINO DE 6 MESES

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

DE: JUZGADO DIECISIETE PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS DE CARTRAGENA



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

Certificado generado con el Pin No: 2509232967121640156

Nro Matrícula: 060-113582

Pagina 3 TURNO: 2025-060-1-165124

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 11:38:44 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

A: ACOSTA FIGUEROA EDWIN EMIRO

CC# 73126644 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación: C2002-390	Fecha: 01-10-2002
ANOTACION INCLUIDA POR HABERSE OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD VALE ART.35 DCTO.1250/70			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: C2002-390	Fecha: 01-10-2002
COMENTARIO INCLUIDO VALE ART.35 DCTO.1250 /70			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 2001-TC122	Fecha: 07-02-2001
DIRECCION CORREGIDA VALE ART.35 DCTO.1250/70			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: 18888	Fecha: 04-12-1991
NOMBRE CORREGIDO LILIA "VALE"			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-060-1-165124

FECHA: 23-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

REGISTRADORA PRINCIPAL

18:01



Transacción exitosa



Número de comprobante
4bf57644-43ab-47fb-bea4-23f24031f62a
Día: 24/11/2025 Hora: 06:00 PM

Origen
Cuenta de ahorros Nómina
**** 5165



Llave Bancolombia
0087263820
LOS ROSALES CONST IN



Valor
\$300.000,00

Costo de la transacción:

\$0,00

Enviar dinero a una llave ¡es gratis y siempre llega de inmediato!



Compartir
comprobante




Guardar llave
como favorita



ARCHIVO: LRCAJA-45538916
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-45538916
	Hash documento:	c479534347
	Fecha creación:	2025-12-10 12:05:15

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ Documento: 1143371072 Firmado en AvalSign. Token: 173728	
Puntos: Email: angiebarrera.fernandez@gmail.com Celular: 3006078787 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.99.134.178 2025-12-09 22:36:00	



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>

