



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-45538916

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIANA MARRUGO ACOSTA	FECHA VISITA	09/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	45538916	FECHA INFORME	10/12/2025
DIRECCIÓN	BR EL SOCORRO MZ 61 CASA LT 17 PLAN 282	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	50 años
BARRIO	EL SOCORRO	REMODELADO	
CIUDAD	Cartagena de Indias	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Bolívar	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ		
IDENTIFICACIÓN	1143371072		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ACOSTA FIGUEROA EDWIN EMIRO			
NUM. ESCRITURA	958 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	4	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar
CEDULA CATASTRAL	01-05-0218-0042-000			
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.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	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**

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Institucional 3, comercial 2
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	comercial 1, industrial 1, portuario 1 y 2, institucional 1 y 2, turístico, residencial
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	institucional 4 y comercio 3
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	industrial 2 y 3, portuario 3 y comercial 4

<b>Área Lote</b>	60	<b>Frente</b>	6
<b>Forma</b>	REGULAR	<b>Fondo</b>	10
<b>Topografía</b>	PLANO	<b>Rel_Este /Edo</b>	1.66

<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	no registra	AREA DE TERRENO	M2	108
AREA CONSTRUIDA	M2	no registra	AREA CONSTRUIDA	M2	186
LINDEROS TERRENO	M2	60	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	204.153.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95.82	AREA DE TERRENO	M2	60
AREACONSTRUIDA PISO 1	M2	59.70	AREACONSTRUIDA IC	M2	60
AREACONSTRUIDA PISO 2	M2	80.31			
TOTAL	M2	140.01			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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	

	<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

**Cond.seguridad:**  
NO

## **Aguas servidas:**

#### **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	2
<b>Nº de Sótanos</b>	
<b>Vida Util</b>	70 a 75 años
<b>Vida Remanente</b>	20
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	No disponibles
<b>Ubicación</b>	BR EL SOCORRO MZ 61 CASA LT 17 PLAN 282

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

## 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.

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 de Terreno	terrero	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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$112,379,400</b>

Valor en letras

Ciento doce millones trescientos setenta y nueve mil cuatrocientos Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$112,379,400</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

36

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.

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  $6*10=60$  m<sup>2</sup> y en catastro 108 m<sup>2</sup>; adicional, el área construida mediada es de 104 m<sup>2</sup>, y la permitida por POT es de 60 m<sup>2</sup>. Existe así una diferencia de 44 m<sup>2</sup> 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 ropa: 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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>					<b>60</b>	<b>60</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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.fincajalz.com.co/casa-en-venta-en-cartagena-de-indias-cartagena/10617648>4.-<https://www.fincajalz.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 %
Fitto y corvin %	67.82 %
Valor reposición depreciado	\$730,073
Valor adoptado depreciado	\$730,073
<b>Valor total</b>	<b>\$43,804,380</b>

**DIRECCIÓN:**

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

**COORDENADAS (DD)**

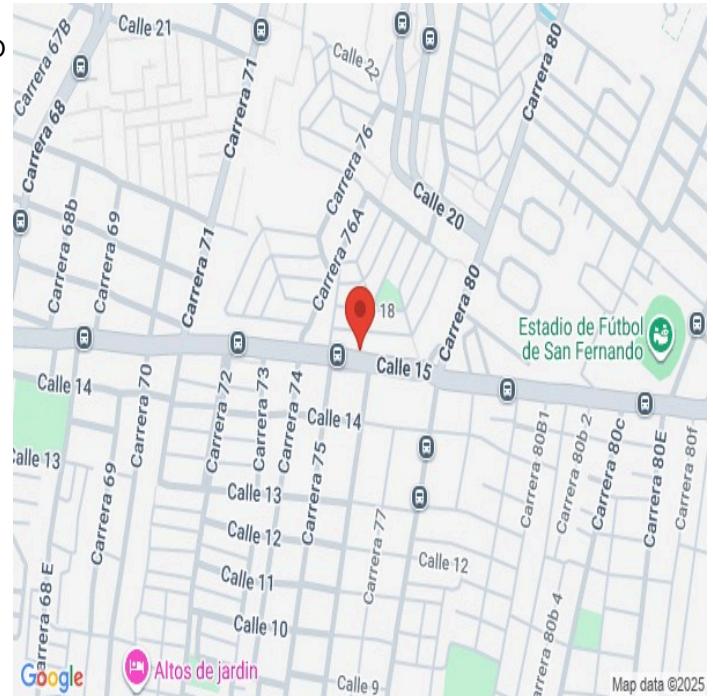
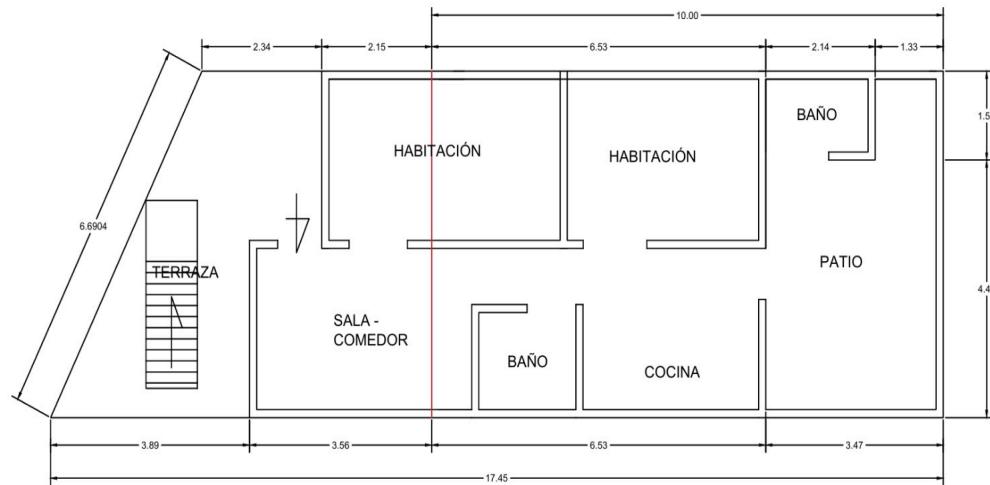
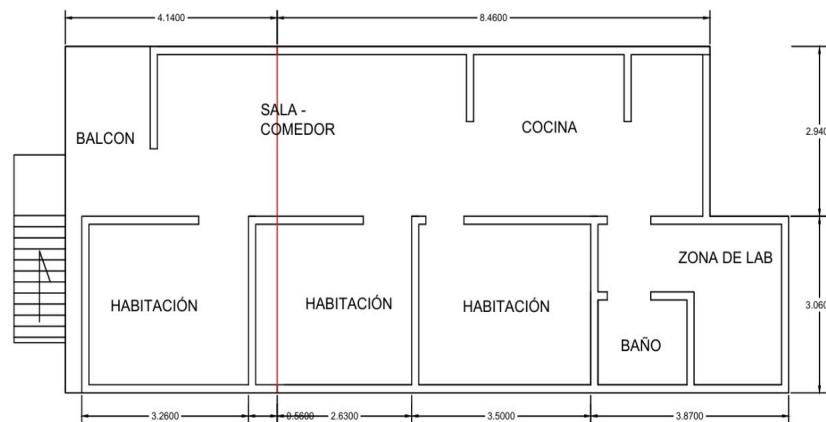
**Latitud:** 10.379712787316336

**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:  
130010105000002180042000000000

02 Matrícula 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

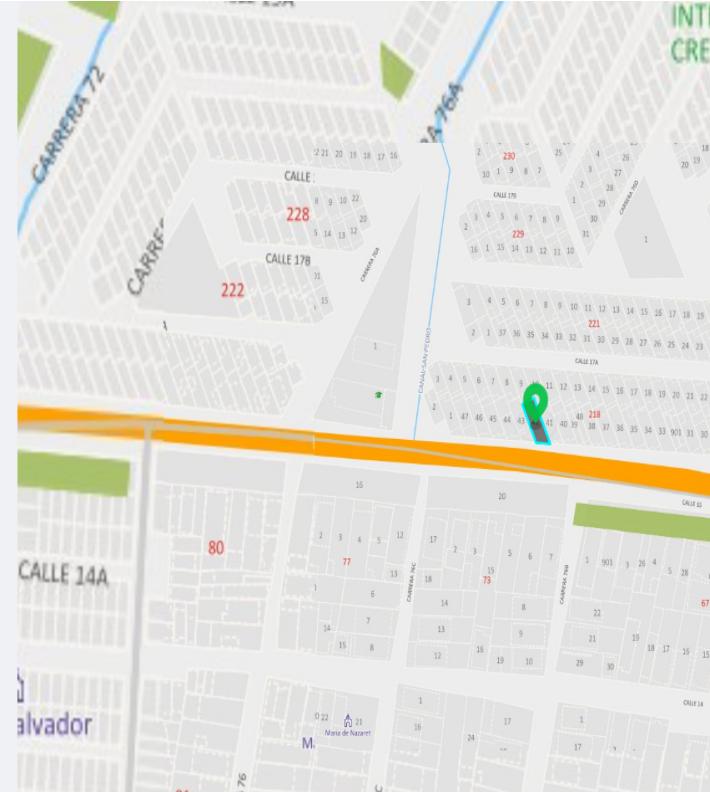
## 07 Uso De Suelo Mixto 2

08 Tratamiento:  
Conservacion

09 Riesgos:  
Expansividad Baja (100.0 %)

## 10 Clasificación Del Suelo: Suelo Urbano

11 Código Manzana Dane:  
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:

16 Acta Estratificación:

17 Atipicidad Estratificación:  
No

18 Observación Estratificación

19 Nombre Edi

20 Área Terreno (M<sup>2</sup>):

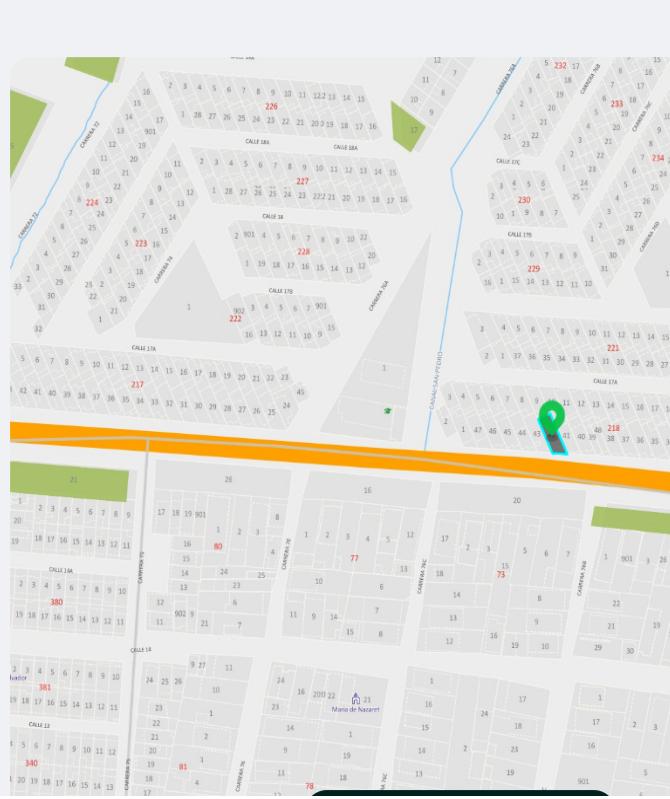
108.00

186.00

22 Referencia Catastral:  
010502180042000

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 --- **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-45538916**



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 **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: 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 Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las generales 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, campers, 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

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- RAA AVALUO: LRCAJA-45538916 M.I.: 060-113582
- Evaluación 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: 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 con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar el certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector. Un 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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509232967121640156**

**Nro Matrícula: 060-113582**

Página 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**

Página 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 COMPROVENTA

**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 COMPROVENTA 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 VALLE ART. 35 DCTO. 1250/70

ANOTACIONES NECESARIAS PARA LA CORRECCION EN UN DOCUMENTO DE TRABAJO

COMENTARIO INCLUIDO VALE ART. 35 DCTO. 1250/70

COMENTARIO INCLUIDO VALLE ART.33 BCTC.1230776 Apertura Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: 2001.TG123 Fecha: 07-02-2001

DIRECCION CORREGIDA VALE ART 65 PDTO 1853/70

DIRECCION CORREGIDA VALE ART.135 DCTO.1250/70

Anotación Nro: 2 Nro correcto

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

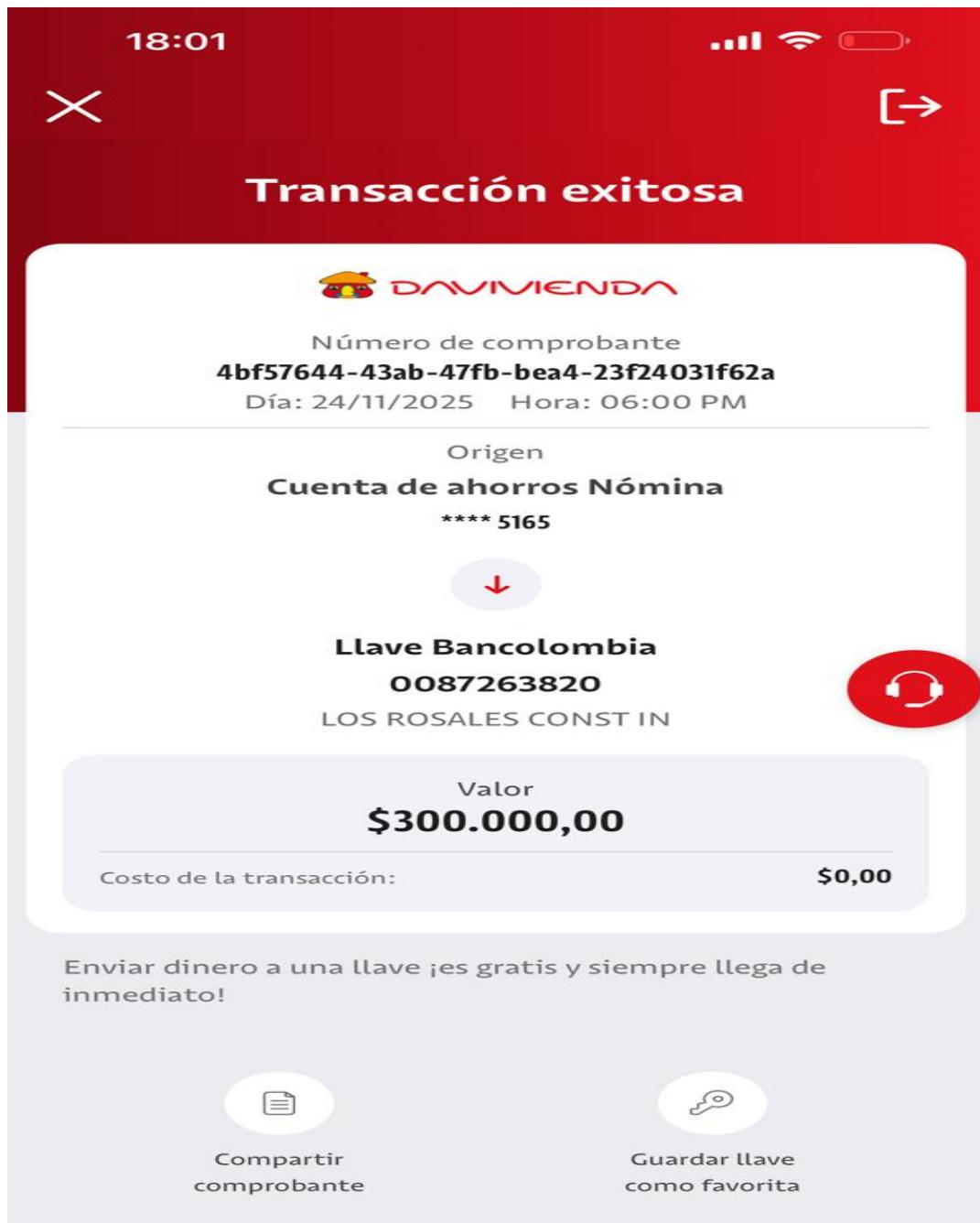
TURNO: 2025-060-1-165124

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



MAYDINAYIBER MAYBAN UBUÑAÑA ANTURI

#### **REGISTRADORA PRINCIPAL**





ARCHIVO: LRCAJA-45538916

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-45538916
	<b>Hash documento:</b>	c479534347
	<b>Fecha creación:</b>	2025-12-10 12:05:15

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ Documento: 1143371072 Firmado en AvalSign. Token: 173728</p>	
<p>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</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>

