


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067911704
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FAROUCK JAMITH MUÑOZ OTALORA
NIT / C.C CLIENTE	1067911704
DIRECCIÓN	DIAGONAL 4 2A-11 BARRIO POLICARPA
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Policarpa
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
IDENTIFICACIÓN	1.067.838.963

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/02/2023
FECHA INFORME	28/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DEICI MARGOT DOMINGUEZ QUINTERO				
NUM.	2080 Escritura De	NOTARIA	Tercera (3)	FECHA	31/08/2010
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Montería	DEPTO	Córdoba		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	230010103000002660034000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Adjudicación Vivienda de Interés Social con Subsidio Familiar otorgado por INURBE-Instituto Nación				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	140-62785

OBSERVACIONES GENERALES

Vivienda localizada en el Barrio Policarpa en la parte de Sur en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Transversal/Calle 1, Diagonal 5, Transversal 5 ("Principal" Barrio La Granja), Instituto Educativa Mercedes Abrego, Instituto Policarpa Salavarrieta. Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	0	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	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 133,820,000.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 82,138,716.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 1 del certificado suministrado, compraventa vivienda de interés social.

NOMBRES Y FIRMAS


ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
Perito Actuante
C.C: 1.067.838.963
RAA: AVAL-1067838963

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial Mixto
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

Área Lote	152	Frente	8
Forma	Rectangular	Fondo	19
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0,42

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 003 - 05 de Mayo de 2021
Antejardín	
Uso principal	Residencial Mixto
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	152
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	152
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	11.054.089

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	152
AREA CONSTRUIDA	M2	111

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	152
AREA CONSTRUIDA	M2	111

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	DIAGONAL 4 2A-11 BARRIO POLICARPA

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1995

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidenciaron daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	152	M2	\$340,000.00	38.62%	\$51,680,000.00
Area Construida	Construcción	111	M2	\$740,000.00	61.38%	\$82,140,000.00
TOTALES					100%	\$133,820,000.00

Valor en letras Ciento treinta y tres millones ochocientos veinte mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$133,820,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valorización:	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:	Si se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Vivienda localizada en el Barrio Policarpa en la parte de Sur en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Transversal/Calle 1, Diagonal 5, Transversal 5 ("Principal" Barrio La Granja), Instituto Educativa Mercedes Ábrego, Instituto Policarpa Salavarieta. Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito.

Barrio Policarpa se encuentra en zona plana, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por la Transversal 1, Transversal 5, Diagonal 5 que permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a barrios y urbanizaciones como La Granja, San Martín, Santander, Pastrana, Borrero, Pablo VI. Barrio Consolidado en Montería.

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita.

Casa. Consta de: sala: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2

Vivienda con acabados acorde a su vetustez.

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	Barrio Santander	\$88,000,000	0.98	\$86,240,000	3164026837	98	78	\$700,000	\$54,600,000
2	Barrio Policarpa	\$116,000,000	0.97	\$112,520,000	3128733456	114	98	\$750,000	\$73,500,000
3	Barrio Pastrana Borrero	\$112,000,000	0.97	\$108,640,000	3218496399	160	108	\$550,000	\$59,400,000
4	Barrio Pastrana Borrero	\$93,000,000	0.97	\$90,210,000	3164026837	98	82	\$680,000	\$55,760,000
Del inmueble						152	111		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$31,640,000	\$322,857	1.0	1.0	1.00	\$322,857
2	\$39,020,000	\$342,281	1.0	1.0	1.00	\$342,281
3	\$49,240,000	\$307,750	1.0	1.0	1.00	\$307,750
4	\$34,450,000	\$351,531	1.0	1.0	1.00	\$351,531
					PROMEDIO	\$331,104.61
					DESV. STANDAR	\$19,626.39
					COEF. VARIACION	5.93%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$340,000.00	AREA	152	TOTAL	\$51,680,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$740,000.00	AREA	111	TOTAL	\$82,140,000.00
VALOR TOTAL	\$133,820,000.00					

Observaciones:

Investigación de mercado, ofertas similares y cercanas al predio, objeto de estudio de Barrio Policarpa Panzenú (Montería). Método donde se estudian, analizan e interpretan las transacciones y/o ofertas de propiedades comparables y semejantes

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10544_2archivopdflinks.html

1.-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/3621147>

2.-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-monteria/3354684>

3.-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/1509589>

4.-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/4716426>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	110
Area construida vendible	111
Valor M2 construido	\$1,472,690
Valor reposición M2	\$163,468,590
Valor reposición presupuesto M2	\$1,472,690
Fuente	Construdata 205
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,251,787
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	40 %
Fito y corvin %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$738,178
Valor adoptado depreciado	\$740,000
Valor total	\$82,140,000

Observaciones: Método de Depreciación Fitto y Corvini la cual busca establecer 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 avalúo y restarle la depreciación acumulada.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
DIAGONAL 4 2A-11 BARRIO POLICARPA | Policarpa | Montería |
Córdoba

COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.734174

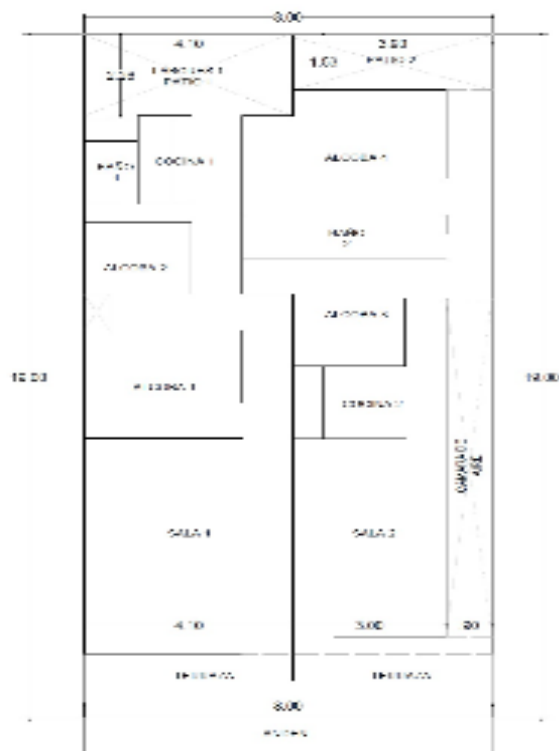
Longitud: -75.896698

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 44' 3.0258"

Longitud: 75° 53' 48.1128"

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

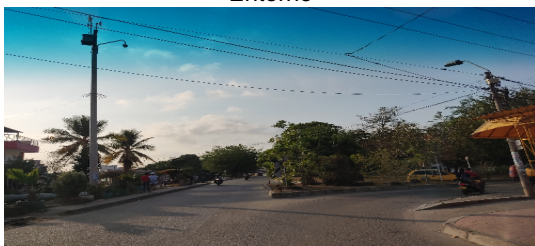
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



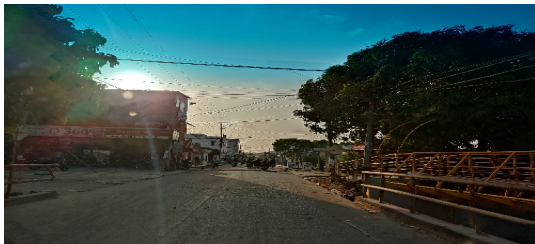
Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Sala



Sala



Sala



Sala



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



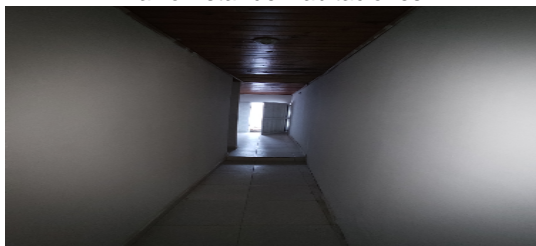
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



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**

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-1067911704



PIN de Validación: a3da0a39



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067838963, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1067838963.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS 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
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3da0a39



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
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3da0a39



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
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a3da0a39



Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA
Dirección: CARRERA 17 NO 22D - 55
Teléfono: 3014623640
Correo Electrónico: andrepachennis@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales
Ingeniero Industrial - Universidad de Córdoba
Especialista en Gerencia de Proyectos - Universidad Pontificia Bolivariana

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067838963.

El(la) señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a3da0a39



PIN DE VALIDACIÓN

a3da0a39

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230107300070124596

Nro Matrícula: 140-62785

Página 1 TURNO: 2023-140-1-721

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 09:51:06 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 140 - MONTERIA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: MONTERIA VEREDA: MONTERIA

FECHA APERTURA: 13-02-1996 RADICACIÓN: 96-2352 CON: ESCRITURA DE: 26-12-1995

CODIGO CATASTRAL: 01-03-0266-0032 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3090 de fecha 26-12-95 en NOTARIA 1 de MONTERIA con area de 172 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE", ADQUIRIO POR CESION GRATUITA DE LA NACION, SEGUN ESCRITURA 3.628 DE FECHA 26-12-95, NOTARIA 52A. DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-12-95, MATRICULAS 140-0059713, 140-0007040 Y 140-0007041. 2. INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA", ADQUIERE AUTORIZACION PARA PARCELAR DE LA NACION, MEDIANTE ESCRITURA NO. 3.945 DE FECHA 14-10-64 NOTARIA 1A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 25-11-64, MATRICULAS 140-0059713, 140-0007040 Y 140-0007041. 3. LA NACION, ADQUIERE POR COMPRA A PINEDA GONZALEZ MARCO A. ESCRITURA NO. 501 DE FECHA 27-10-49, NOTARIA 1A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 01-11-49, MATRICULAS 140-0007040 Y 140-0007041. 4. LA NACION, ADQUIRIO POR COMPRA A MUNICIPIO DE MONTERIA, ESCRITURA NO. 493 DE FECHA 12-11-38, NOTARIA DE MONTERIA, REGISTRADA EL 22-11-38, MATRICULAS 140-0007040, 140-0007041 Y 140-0059713.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 4 2A-11 BARRIO POLICARPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 7040

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-02-1996 Radicación: 1996-2352

Doc: ESCRITURA 3090 DEL 26-12-1995 NOTARIA 1 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$1,204,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA, INURBE

NIT# 8001246179

A: CUADRO VERGARA MARIA DE JESUS

CC# 34962452 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-02-1996 Radicación: 1996-2352

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

Certificado generado con el Pin No: 230107300070124596
Nro Matrícula: 140-62785

Pagina 2 TURNO: 2023-140-1-721

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 09:51:06 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 3090 DEL 26-12-1995 NOTARIA 1 DE MONTERIA

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: CUADRO VERGARA MARIA DE JESUS

CC# 34962452 X

A: FAVOR SUYO, SU CONYUGE -COMPAÑERO (A)-, LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGASEN A TENER
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-10-2005 Radicación: 2005-8230

Doc: ESCRITURA 1791 DEL 28-09-2005 NOTARIA 1A DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: CUADRO VERGARA MARIA DE JESUS

CC# 34962452 X

A: SUS HIJOS
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-10-2005 Radicación: 2005-8230

Doc: ESCRITURA 1791 DEL 28-09-2005 NOTARIA 1A DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: CUADRO VERGARA MARIA DE JESUS

CC# 34962452 X

A: VIDES CUADRADO ALVARO LUIS

CC# 78106429

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-01-2009 Radicación: 2009-140-6-481

Doc: ESCRITURA 068 DEL 22-01-2009 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: VIDES CUADRADO ALVARO LUIS

A: CUADRO VERGARA MARIA DE JESUS

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-10-2010 Radicación: 2010-140-6-10970

Doc: ESCRITURA 2080 DEL 31-08-2010 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$23,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CUADRO VERGARA MARIA DE JESUS

CC# 34962452

A: DOMINGUEZ QUINTERO DEICI MARGOT

CC# 50944322 X

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

Certificado generado con el Pin No: 230107300070124596

Nro Matrícula: 140-62785

Pagina 3 TURNO: 2023-140-1-721

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 09:51:06 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 007 Fecha: 27-10-2010 Radicación: 2010-140-6-10971

Doc: ESCRITURA 2594 DEL 20-10-2010 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA 2080, DEL 31/08/2010, DE LA NOTARIA TERCERA DE MONTERIA.
INDICANDO EL AREA REAL DEL INMUEBLE. 152 MTS2, SEGUN CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL IGAC # 00214820, DEL 14/10/2010.

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

DE: CUADRO VERGARA MARIA DE JESUS

CC# 34962452

A: DOMINGUEZ QUINTERO DEICI MARGOT

CC# 50944322 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

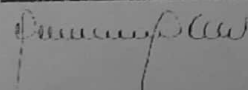
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-140-1-721

FECHA: 07-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: CLEOFE ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO