



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Vivienda**

**Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-1067911704**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	08/02/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	DIAGONAL 4 2A-11 BARRIO POLICARPA		
<b>Barrio</b>	Policarpa		
<b>Ciudad</b>	Montería		
<b>Departamento</b>	Córdoba		
<b>Propietario</b>	DEICI MARGOT DOMINGUEZ QUINTERO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: FAROUCK JAMITH MUÑOZ OTALORA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **DEICI MARGOT DOMINGUEZ QUINTERO** ubicado en la DIAGONAL 4 2A-11 BARRIO POLICARPA Policarpa, de la ciudad de Montería.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$133,820,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y tres millones ochocientos veinte mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	880,395	1,205,586	Valor del avalúo en UVR	408,513.02
Proporcional	51,681,284	82,138,716	Valor asegurable	82,138,716
% valor proporcional	38.62	61.38	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contratarnos para la inspección y revisión.			
Observación	<p>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 Salavarrieta. Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados.</p> <p><b>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.</b></p> <p>El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito.</p> <p>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</p>			

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.



GENERAL					
Código	LRCAJA-1067911704	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FAROUCK JAMITH MUÑOZ OTALORA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1067911704	Teléfono	3015623506
Email	farouck.munoz1722@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	DEICI MARGOT DOMINGUEZ QUINTERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	50944322	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DIAGONAL 4 2A-11 BARRIO POLICARPA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Montería	Departamento	Córdoba	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Policarpa	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	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 Salavarrieta. Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados. <b>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.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	PREDIO SUBDIVIDIDO FISICAMENTE	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
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 POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	8		
Fondo	19	Relación frente fondo	0,42		
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

<b>Actualidad edificadora</b>	Si se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	Acuerdo 003 - 05 de Mayo de 2021
Area Del Lote	152
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial Mixto
Tratamiento	Consolidacion Densificación Moderada
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2080	EscrituraDePropiedad	31/08/2010	Tercera (3)	Montería

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
140-62785	07/01/2023	23001010300000266003 4000000000	Casa

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimentada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta	
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Adjudicación Vivienda de Interés Social con Subsidio Familiar otorgado por INURBE-Instituto Nacion				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2				

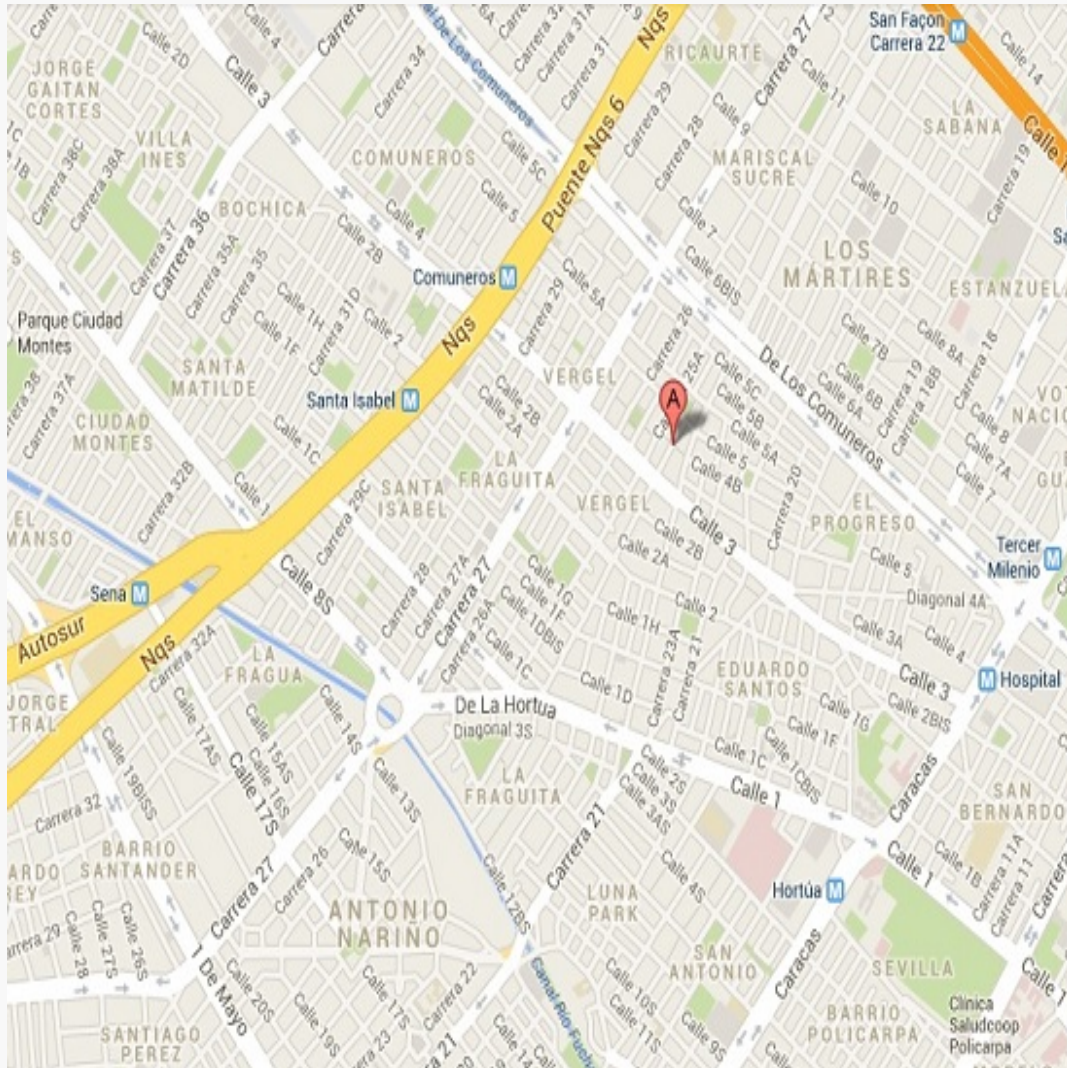
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Vivienda con acabados acorde a su vetustez.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 8.734174

GEOGRAFICAS : 8° 44' 3.0258''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.896698

GEOGRAFICAS : 75° 53' 48.1128''

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					

<b>Observaciones:</b> 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					
<b>Enlaces:</b> <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10544_2archivopdflinks.html">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10544_2archivopdflinks.html</a>					
1- <a href="https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/3621147">https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/3621147</a>	2- <a href="https://gninmobiliaria.co/casa-venta-monteria/3354684">https://gninmobiliaria.co/casa-venta-monteria/3354684</a>	3- <a href="https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/1508589">https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/1508589</a>	4- <a href="https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/4716426">https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/4716426</a>		

REPOSICION



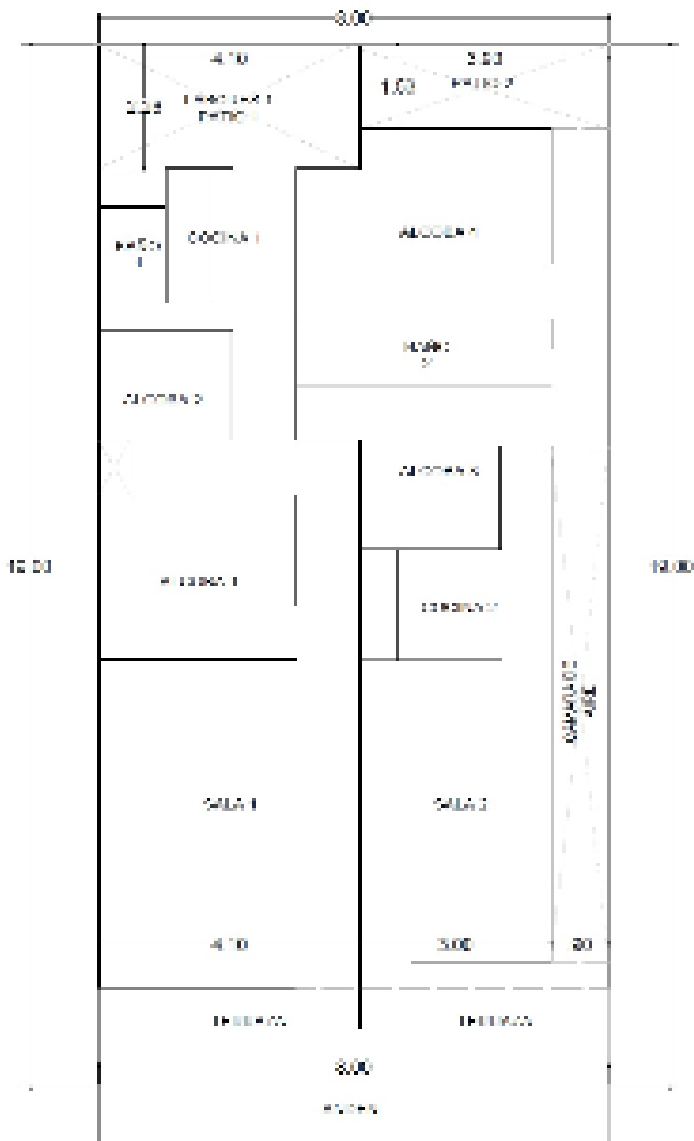
Depreciación Fitto y Corvini

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.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





## FOTOS

Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas





## FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Sala



Sala



Sala





## FOTOS

Sala



Cocina



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior





## FOTOS

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4





## FOTOS

Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Cubierta-Techos



## 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 SALVEDADE 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 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 valorar 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**

Pagina 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 ultima 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: CLEOFÉ ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO