



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1003715762

Fecha del avalúo	Fecha de visita	07/03/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 18 No 20B-49	
Barrio	Venus	
Ciudad	Cereté	
Departamento	Córdoba	
Propietario	LEVIS VIRGINIA ESPITIA PAEZ	

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: ANDRUS PADILLA MONTES

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 **LEVIS VIRGINIA ESPITIA PAEZ** ubicado en la CALLE 18 No 20B-49 Venus, de la ciudad de Cereté.

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 \$100,928,800.00 pesos m/cte (Cien millones novecientos veintiocho mil ochocientos).

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	127.06	M2	\$280,000.00	35.25%	\$35,576,800.00
Area Construida	Construcción	93.36	M2	\$700,000.00	64.75%	\$65,352,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$100,928,800.00</b>

Valor en letras  
Cien millones novecientos veintiocho mil ochocientos Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	100,928,800.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10037157 62	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ANDRUS PADILLA MONTES				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1003715762	<b>Teléfono</b>	3103629186
<b>Email</b>	andruspadillamontes@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	LEVIS VIRGINIA ESPITIA PAEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	50984691	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 18 No 20B-49				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Cereté	<b>Departamento</b>	Córdoba	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Venus	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Vivienda localizada en el Barrio Venus la parte de Norte-Occidente del Municipio de Cereté (Córdoba). Predio cercano a sitios de interés como Carrera 22 (Vía que Conduce al Municipio de San Pelayo), Calle 14, Inversiones Surtioriente, Iglesia Católica La Medalla Milagrosa, Cancha de Microfútbol Venus, Caño Bugre. Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	0	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	0	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<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; 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	127.06	AREA DE TERRENO	M2	125
AREA CONSTRUIDA	M2	93.36	AREA CONSTRUIDA	M2	84
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	19877000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	127.06	AREA DE TERRENO	M2	127.06
AREA CONSTRUIDA	M2	93.36	AREA CONSTRUIDA	M2	93.36

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación		0		
Indice construcción		0		

<b>Forma Geometrica</b>	RECTANGULAR	<b>Frente</b>	6,70	
<b>Fondo</b>	19	<b>Relación frente fondo</b>	0,35	

<b>Perspectivas de valorización</b>	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>	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

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 008 - 10 de Junio de 2014
<b>Area Del Lote</b>	127,06
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio Local y Menor
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Licencia Especial con Secretaría de Planeación
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Cantinas, Bares, Canchas de tejo, Prostíbulos, Plazas de toros (corrajeas), Industrias, galpones, porquerizas,
<b>Tratamiento</b>	Consolidación Residencial
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Acorde a la búsqueda realizada en la alcaldía del municipio y la información encontrada en el Plan Básico de Ordenamiento de Territorial. Se encontraron los Usos. No se encuentran índices, ni parámetros aplicables al inmueble objeto de estudio de los nombrados anteriormente. Áreas basadas en Recocimiento de Construcción de la Resolución 050 de 2023 de fecha 16 de Febrero de 2023 de la Secretaria de Planeación de Cetré.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
288	EscrituraDePropiedad	22/02/2023	Única	Cereté

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
143-34751	03/03/2023	23162010200000033001	Casa 5000000000

#### Observación

Acorde al certificado de tradición Matrícula Inmobiliaria 143-34751 suministrado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. Consta de Cuatro (4) Anotaciones en su folio.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El predio no tiene Régimen de Propiedad Horizontal. Es un predio NO Propiedad Horizontal.  
NPH

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimentada - Carreteables	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Barrio Venus. Se encuentra en zona plano, mantiene una infraestructura urbana buena, vías pavimentadas y carreteables en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por la Carrera 22 y la Calle 14. tambien tiene acceso por vias adyacentes cercanas al predio.				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1993	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	40
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Reconocimiento de Construcción - Resolucion 050 de Fecha 16 de Febrero de 2023 - Secretaria de Plan				
Observación	De manera superficial no se observa ningún elemento, fallas o daños que afecta a la estructura. No obstante, no es alcance de este informe de Avalúo determinar problemas o daños estructurales.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Illuminación	
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Vivienda con acabados acorde a su vetustez.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 18 No 20B-49 | Venus | Cereté | Córdoba



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.891713  
GEOGRAFICAS : 8° 53' 30.1662''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.796947  
GEOGRAFICAS : 75° 47' 49.0092''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Municipio Cereté	\$36,000,000	0.94	\$33,840,000	CEL: 3017294539 - 3015486229 TEL: 7890885	120	0	\$0	\$0
2	Lote Municipio Cereté	\$300,000	0.94	\$282,000	CEL: 3017294539 - 3015486229 TEL: 7890885	1	0	\$0	\$0
3	Casa municipio Cereté	\$250,000,000	0.94	\$235,000,000	CEL: 3017294539 - 3015486229 TEL: 7890885	205	160	\$1,100,000	\$176,000,000
4	Casa municipio Cereté	\$140,000,000	0.92	\$128,800,000	CEL: 3017294539 - 3015486229 TEL: 7890885	126	100	\$950,000	\$95,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>127.06</b>	<b>93.36</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$33,840,000	\$282,000	1.0	1.0	1.00	\$282,000
2	\$282,000	\$282,000	1.0	1.0	1.00	\$282,000
3	\$59,000,000	\$287,805	1.0	1.0	1.00	\$287,805
4	\$33,800,000	\$268,254	1.0	1.0	1.00	\$268,254
					PROMEDIO	\$280,014.71
					DESV. STANDAR	\$8,304.31
					COEF. VARIACION	2.97%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$280,000.00	AREA	127.06	TOTAL	\$35,576,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	93.36	TOTAL	\$65,352,000.00
VALOR TOTAL		\$100,928,800.00				

**Observaciones:**

Investigación de mercado y ofertas similares y cercanas al predio objeto de estudio del Municipio de Cereté. Método donde se estudian, analizan e interpretan las transacciones y/o ofertas de propiedades comparables y semejantes.

**Enlaces:**

1.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-cerete/4503851>

2.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-terreno-venta-cerete/4262104>

3.-<https://myminmobiliariamonteria.com/casa-venta-cerete/1316645>

4.-<https://myminmobiliariamonteria.com/casa-venta-cerete/1482351>

## REPOSICION

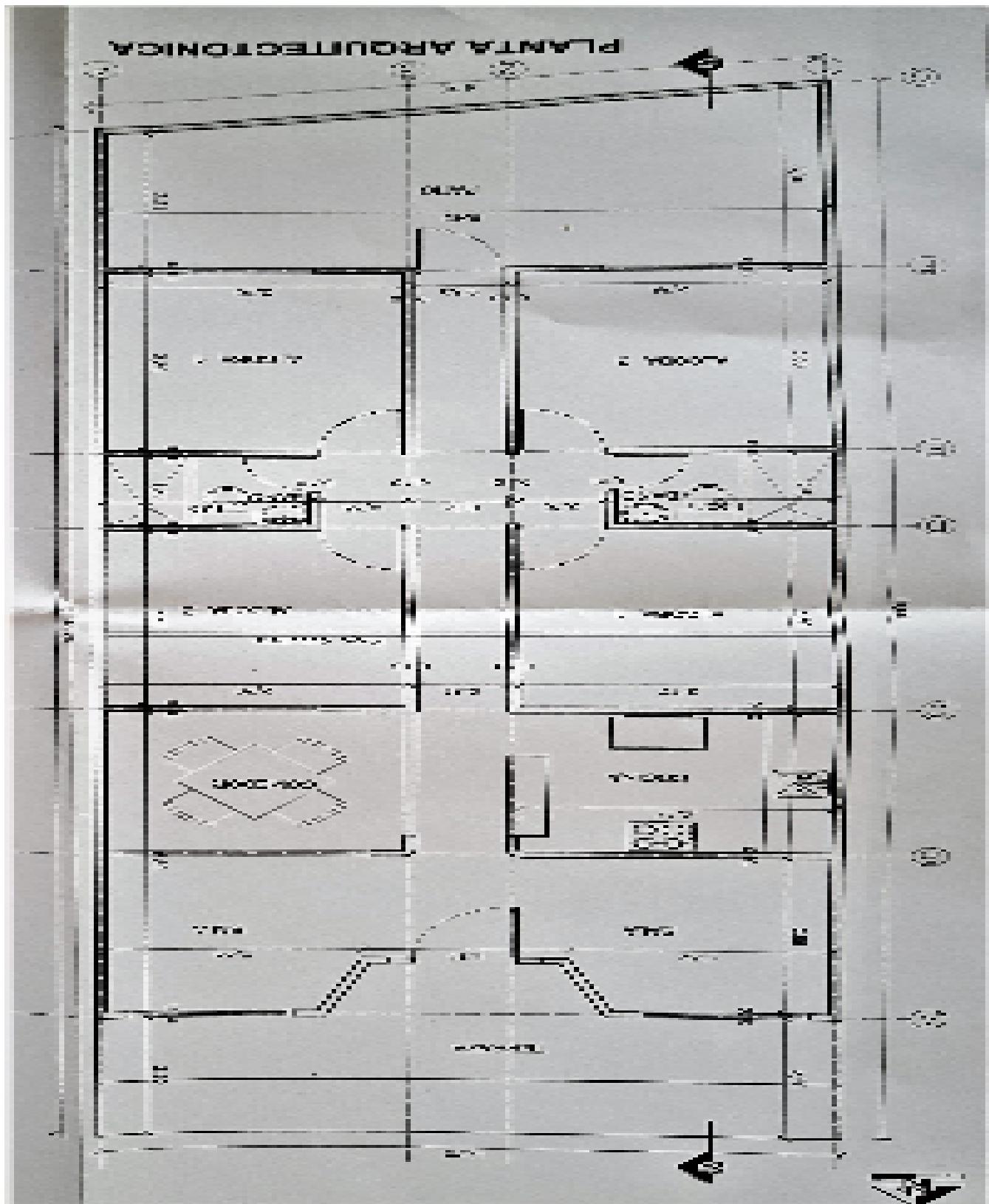
### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	93.36
Area construida vendible	93.36
Valor M2 construido	\$1,472,690
Valor reposición M2	\$137,490,338
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
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	42.86 %
Fitto y corvin %	43.28 %
Valor reposición depreciado	\$710,013
Valor adoptado depreciado	\$700,000
<b>Valor total</b>	<b>\$65,352,000</b>

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



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



## FOTOS

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Sala



## FOTOS

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



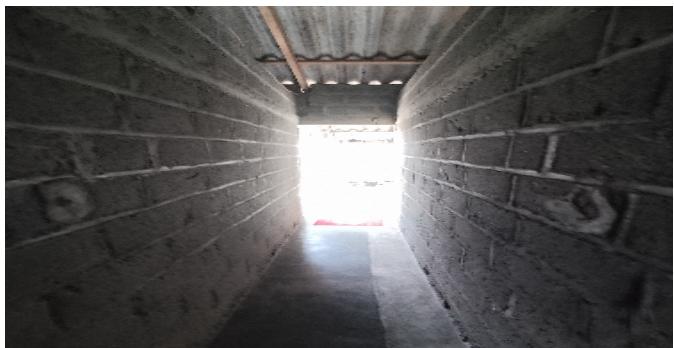
Patio Interior



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



## FOTOS

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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **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 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-1003715762**



PIN de Validación: b5840aeb



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



### 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 evaluador 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: b5840aeb

## 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: b5840aeb



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



## 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomercio y Animales

### Alcance

- Semicomercio, 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: b5840aeb

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: b5840aeb



### PIN DE VALIDACIÓN

**b5840aeb**

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 Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal