


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082911933
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS MANUEL CADAVID CARDENAS
NIT / C.C CLIENTE	1082911933
DIRECCIÓN	CONJUNTO CERRADO PRADOS DE LA CASTELLANA # BLOQUE H APARTAMENTO 301, A PARQUEADERO H 301
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	La Castellana
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
IDENTIFICACIÓN	1067838963

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/09/2023
FECHA INFORME	29/09/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PAOLA MARIA OSPINA SIERRA				
NUM.	2065 Escritura De	NOTARIA	Tercera (3)	FECHA	06/12/2005
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Montería		DEPTO	Córdoba	
ESCRITURA					
CEDULA	230010101000004960801800000058				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PRADOS DE LA CASTELLANA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	290000	VRxM2	3536.59
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1,85 %				

M. INMOB.	N°
Apartamento 301	140-103570
Garaje H 301	140-104733

OBSERVACIONES GENERALES

Apartamento 301 Bloque H perteneciente a Prados de la Castellana, localizado en el Barrio La Castellana en la parte de Norte de la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Carrera 13, Gimnasio Vallegrande, Parque de los Sueños. Apartamento 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	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 210,173,860.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 210,173,860.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 003 DEL 05 DE MAYO DE 2021
 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	82	AREA	M2	82
AREA PRIVADA	M2	82	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	112.222.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	82	AREA PRIVADA VALORADA AP	M2	82
AREA LIBRE MEDIDA	M2	82	AREA PRIVADA GR	M2	11.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CONJUNTO CERRADO PRADOS DE LA CASTELLANA # BLOQUE H APARTAMENTO 301, A PARQUEADERO H 301 | La Castellana | Montería | Córdoba está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1732, fecha: 20/10/2004, Notaría: Tercera (3) y ciudad: Montería.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
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: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	82
Vida Remanente	64
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	CONJUNTO CERRADO PRADOS DE LA CASTELLANA # BLOQUE H APARTAMENTO 301, A PARQUEADERO H 301

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2005

Comentarios de estructura

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 301	82	M2	\$2,380,169.00	92.86%	\$195,173,858.00
Area Privada	Garaje H 301	11.50	M2	\$1,304,348.00	7.14%	\$15,000,002.00
TOTALES					100%	\$210,173,860.00

Valor en letras

Doscientos diez millones ciento setenta y tres mil ochocientos sesenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$210,173,860.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

El sector presenta desarrollo urbanístico.

SALVEDADES

General: Apartamento 301 Bloque H perteneciente a Prados de la Castellana, localizado en el Barrio La Castellana en la parte de Norte de la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Carrera 13, Gimnasio Vallegrande, Parque de los Sueños. Apartamento 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.

Garaje: Parqueadero cuenta con Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 140-104733.

Entorno: Barrio La Castellana se encuentra en zona plano, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas en normal estado de conservación. El acceso al al Conjunto Prados de la Castellana se da desde la Calle 58, Calle 60, Carrera 13 permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a barrios y urbanizaciones como Monteverde, California, La Española, Castilla Real la cual se están desarrollando construcciones de viviendas en su unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Propiedad horizontal: Escritura: 1732, Fecha escritura: 20/10/2004, Notaría escritura: Tercera (3), Ciudad escritura: Montería, Administración: 290000, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Estructura: 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Cuarto servicio: 1

Acabados: Apartamento 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto Barrio Monteverde	-	\$199,000,000	0.97	\$193,030,000	1	\$15,000,000	0	\$	\$2,342,500.00	Cel: 3017294539
2	Apto Barrio Monteverde	4	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000	1	\$15,000,000	0	\$	\$2,380,769.23	Cel: 3165817831
3	Apto Barrio La Castellana	-	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000	1	\$15,000,000	0	\$	\$2,560,370.37	Cel: 3153920383
4	Apto Barrio La Castellana	5	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	1	\$15,000,000	0	\$	\$2,237,037.04	Cel: 3017294539
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	76	76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,342,500.00
2	15	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,380,769.23
3	4	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,560,370.37
4	4	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,237,037.04
	18 años									
									PROMEDIO	\$2,380,169.16
									DESV. STANDAR	\$134,633.58
									COEF. VARIACION	5.66%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,514,802.74	TOTAL	\$206,213,824.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,245,535.58	TOTAL	\$184,133,917.26
VALOR TOTAL	\$195,173,858.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://myminmobiliariamonteria.com/apartamento-venta-monteverde-monteria/5531088>

2.-<https://inmobi7.inmo.co/apartamento-venta-monteverde-monteria/4945560>

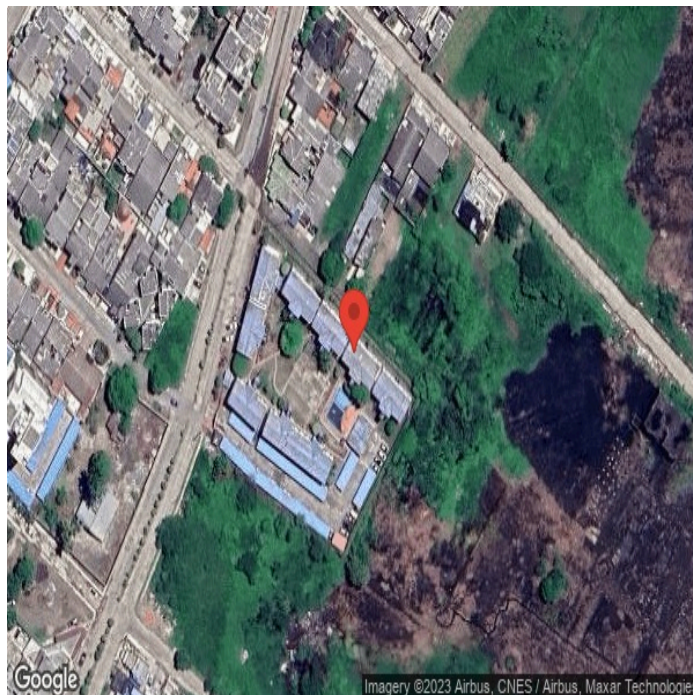
3.-<https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/apartamento-de-dos-habitaciones-en-edificio-lima-castellana-en-montena/>

4.-<https://myminmobiliariamonteria.com/apartamento-venta-castellana-monteria/5316002>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CONJUNTO CERRADO PRADOS DE LA CASTELLANA #
BLOQUE H APARTAMENTO 301, A PARQUEADERO H 301 | La
Castellana | Montería | Córdoba



COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.76515

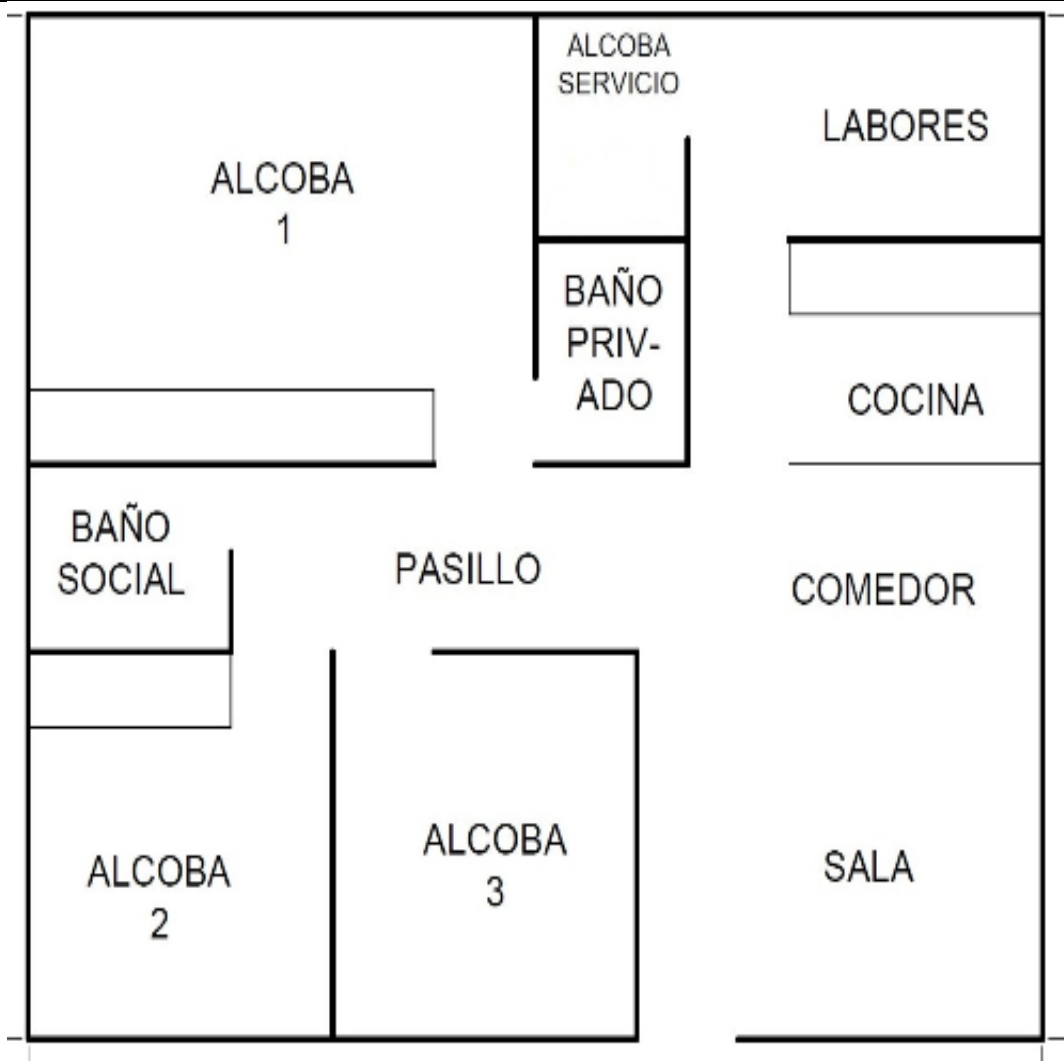
Longitud:-75.861019

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 45' 54.54''

Longitud:75° 51' 39.6678''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



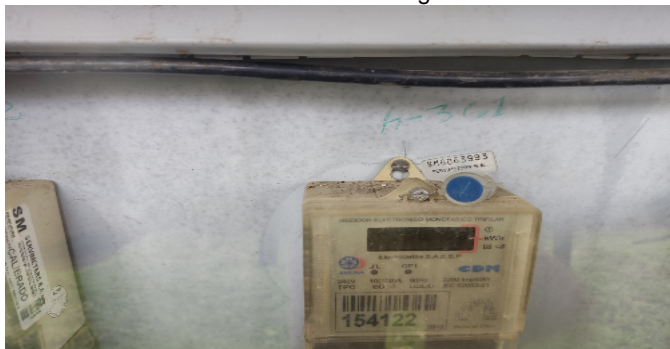
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



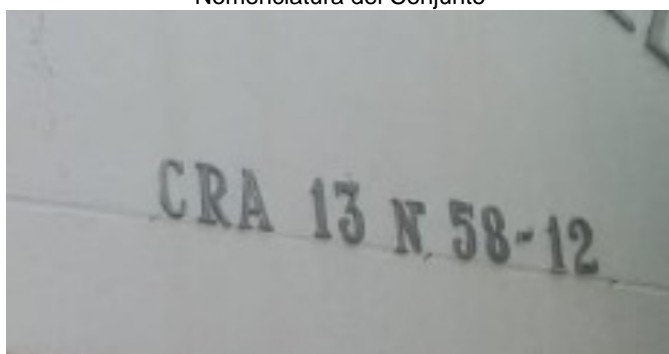
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



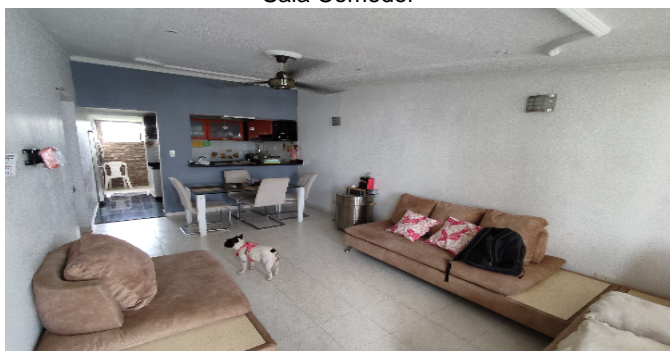
Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitacin 2



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado

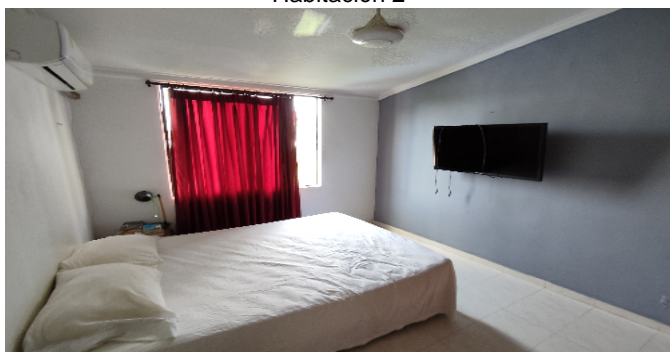


Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Escalera común CJ



Salón SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



CanchasCJ



CanchasCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Áreas o Documentos

APARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS UNO (301) BLOQUE H.
Ubicado en el tercer nivel + 5.02 metros, del Conjunto Cerrado "PRADOS DE LA CASTELLANA" de la ciudad de Montería, en la Carrera 13 número 58-12, Área construida de OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (82,00 m²), y altura libre de 3.70 metros, comprendido dentro de los siguientes linderos: Del punto (A) al punto (B), en línea recta de seis metros con ochenta y tres centímetros (6,83mts), con zona común de escalera y vacío sobre jardinería y andén peatonal de acceso. Del punto (B) al punto (C), en línea recta de ocho metros con ochenta y cuatro centímetros (8,84mts) con vacío en

Áreas o Documentos

SNR

Superintendencia
de Notariado
Pública de Colombia

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

La validez de este documento podrá verse en la página web www.superintendencia.gov.co

Certificado generado con el Pin No: 230924355282965457

Nro Matricula: 140-103570

Página 1 TURNO: 2023-140-1-63427

Impreso el 24 de Septiembre de 2023 a las 01:36:29 PM

**"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
CIRCULO APERTURA: 27-10-2008 RADICACION: 2005-8332 CON ESCRITURA DE: 22-10-2008
CODIGO CATASTRAL: 2309010101000046508018000005800 COD CATASTRAL ANTI: 23001010104000058001
NUPRE:

ESTADO DEL POLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenido en ESCRITURA No. 1732 de fecha 20-10-2004 en NOTARIA 3 de MONTERIA BLOQUE H **APARTAMENTO 391 con area de 82 M2** con coeficiente de **1.5654** (art.11 del DECRETO 7711 DE JULIO 9/1994).

AREA Y COEFICIENTE

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

Áreas o Documentos

 CALDIA DE MONTERIA GOBIERNO DE LA GENTE		Grabera de la CE Te		RECIBO OFICIAL DE PAGO No. 20230005709	
HONTERIA		IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO			
IDENTIFICACION DEL PRECIO		01-01-00-00-9496-0021-8-00-00-0054		VINCE: 25/02/2023	
REFERENCIA ANTERIOR		01-01-0496-0050-801		DIRECCION: K 13 58 T2 Bn H Ajo 301	
MATRICULA INMOBILIARIA		140-103570		DIRECCION POSTAL: K 13 58 T2 Bn H Ajo 301	
INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PRECIO		01		02	
AREA TERRENO (M2)		101		AREA CONSTRUIDA (M2)	
DESTINO		1		2	
IDENTIFICACION DEL RESPONSABLE PRINCIPAL		ESTRATO		4	
IDENTIFICACION DEL RESPONSABLE PRINCIPAL		TARIFA APLICADA		BT000	
NOMBRE O RAZON SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIFICACION		TIPO	
PAOLA MARIA OSPINA SIERRA,		NUMERO		50929827	
Periodos en este recibo:		2023-1		2023-2	
VIGENCIA ACTUAL					
CONCEPTO		CAPITAL		INTERES	
Predial		\$897.800		\$0	
Subretena Boviene		\$16.000		\$0	
Total Vigencia Actual		\$915.800		\$0	
Totales:		\$915.800		\$0	
Datos ultimo Pago		Fecha: 28/02/2022		No. Recibo: 2022022729	
Periodos con saldo:		2023-1		2023-2	

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificadora autorizada por la ley.

SNR SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
REGISTRO Y
NOTARIADO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230924304782965458 Nro Matricula: 140-104733

Fecha: 2023-10-16 14:34:28

Impreso el 24 de Septiembre de 2023 a las 01:36:32 PM

**"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 MUNICIPAL: MONTERIA VEREDA: MONTERIA
FECHA APERTURA: 24-02-2005 RADICACION: 2005-937 CON: ESCRITURA DE: 04-02-2005
CODIGO CATASTRAL: 2300101010049600190001013400 CATASTRAL ANT: 23001010104960134801

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA No 158 de fecha 03-02-2005 en NOTARIA 3 de MONTERIA PARQUEADERO H 301 con area de 11.59 MTS2 (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 9/1964).

AREA Y COEFICIENTE

AREA : HECTAREAS: 0.10 METROS CUADRADOS: 11.59 CENTIMETROS CUADRADOS: 2000

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1082911933



PIN de Validación: adc00ab5



<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 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: adc00ab5



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: adc00ab5



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: adc00ab5



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



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: adc00ab5



PIN DE VALIDACIÓN

adc00ab5

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal