



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-78726892

| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 07/11/2023 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | CALLE 11 # 12 - 224 | |
| Barrio | Pueblo Nuevo | |
| Ciudad | Pueblo Nuevo | |
| Departamento | Córdoba | |
| Propietario | CARLOS JULIO SERPA MARTINEZ | |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: NAKIS FREDT OLIVERO ALVAREZ

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 **CARLOS JULIO SERPA MARTINEZ** ubicado en la CALLE 11 # 12 - 224 Pueblo Nuevo, de la ciudad de Pueblo Nuevo.

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 \$80,550,000.00 pesos m/cte (Ochenta millones quinientos cincuenta mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--------------|--------|--------|----------------|-------------|------------------------|
| Area de Terreno | | 337.50 | M2 | \$210,000.00 | 87.99% | \$70,875,000.00 |
| Area Construida | Construcción | 45 | M2 | \$215,000.00 | 12.01% | \$9,675,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$80,550,000.00 |

Valor en letras
Ochenta millones quinientos cincuenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



EMIRO JOSE MARZOLA LEON
RAA Nro: AVAL-11002907
C.C: 11002907

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|---------------------------------|---|-----------------|--------------|----------------------------------|
| | | Terreno | Construcción | Valor UVR |
| Integral | 0 | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR |
| Proporcional | 0 | 0 | 0 | Valor asegurable |
| % valor proporcional | | | 100 | Tiempo esperado comercialización |
| Calificación garantía | | | | 12 |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---|--|----------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-78726 892 | 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 | NAKIS FREDT OLIVERO ALVAREZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 78726892 | Teléfono | 3147743493 |
| Email | nakisfredt1975@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | CARLOS JULIO SERPA MARTINEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 10893470 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 11 # 12 - 224 | | | | |
| Conjunto | | | | | |
| Ciudad | Pueblo Nuevo | Departamento | Córdoba | Estrato | 1 |
| Sector | Urbano | Barrio | Pueblo Nuevo | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | No |
| Observación | El predio no tiene placa de nomenclatura al igual que la mayoría de inmuebles del sector, se identifica la localización del inmueble mediante plano catastral consultado en el IGAC. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | 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 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 337.50 | AREA DE TERRENO | M2 | 337.50 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 45 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 45 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 15766000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|--------|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 337.50 | AREA DE TERRENO | M2 | 337.50 |
| AREA PISO 1 | M2 | 45 | AREA PISO 1 | M2 | 45 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | |
|---------------------|-----|--------|--|--|--|
| Indice ocupación | 0.8 | 270 | | | |
| Indice construcción | 1.5 | 506.25 | | | |

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------|----|--|--|
| Forma Geometrica | Polígono Irregular | Frente | 15 | | |
|-------------------------|--------------------|---------------|----|--|--|

| | | | | | |
|--------------|-------|------------------------------|-------|--|--|
| Fondo | 22.50 | Relación frente fondo | 1:1.5 | | |
|--------------|-------|------------------------------|-------|--|--|

| | |
|-----------------------------------|--|
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas |
|-----------------------------------|--|

| | |
|-------------------------------|--|
| Actualidad edificadora | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |
|-------------------------------|--|

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

REGLAMENTACION URBANISTICA

| | |
|---|--|
| Acuerdo Decreto | PBOT -2017-2031 |
| Area Del Lote | 337.50 |
| Forma Del Lote | Poligono Irregular |
| Topografia | Ligera |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano |
| Uso Principal Norma | Residencial |
| Uso Compatible Norma | Residencial |
| Uso Condicionado Norma | Comercial |
| Uso Prohibido Norma | Industrial |
| Tratamiento | Consolidación |
| Indice DeOcupacion | 0.8 |
| Indice DeContrucción | 1.5 |
| Antejardin | No especifica |
| AislamientoPosterior | No especifica |
| Aislamiento Lateral | No especifica |
| Altura Permitida | 2 |
| Densidad | 45 |
| Amenaza Riesgo Inundacion | No |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No |
| Suelos De Proteccion | No |
| Patrimonio | No |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | La construcción cumple con las normas de edificabilidad y uso, tiene dependencias y uso de vivienda unifamiliar. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------------|
| 787 | EscrituraDePropiedad | 12/09/2023 | 1 | Planeta Rica |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------------------|---------|
| 148-55036 | 05/10/2023 | | Casa |

Observación El inmueble no presenta afectaciones de tipo jurídico.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBLAMIENTO URBANO | |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | NO | 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 | Ligera |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
|-------------------|---------|-----------------|----------------------------|-----------|--------------|
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | mas de 500 | Andenes | NO | No hay |
| Áreas verdes | Regular | mas de 500 | Sardineles | NO | No hay |
| Estacionamiento | No hay | mas de 500 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Principal | |
| Escolar | Bueno | 400-500 | | | |
| Comercial | Bueno | mas de 500 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|---------------------|--|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El sector donde se ubica el inmueble presenta multiples usos, la vía Calle 11 que pasa frente al inmueble es una vía principal, con presencia del uso comercial representado en pequeños locales y tiendas, en el uso residencial se observan viviendas unifamiliares de un piso. Al inmueble le falta instalacion del contador de agua, el servicio se encuentra instalado directo, no existe facturación del servicio sobre este inmueble. | | | | |

ESTRUCTURA

| Estado de la conservación | Regular | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO DISPONIBLE |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | Si |
| Irregularidad altura | Si | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2000 | Edad Inmueble | 23 años | Vida útil | 70 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | | | | | |
| Observación | | | | | |

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|----------------|---|----------------|----|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 0 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 2 |
| Closet | 0 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | No | Zona verde | Si |

| | | | | | |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 0, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

ACABADOS

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|----------|-------------|-------------|
| Calidad | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sencillo | Sencillo | Sin acabado | Sin acabado |
| Estado | Regular | Regular | Regular | Regular | Regular | Regular | Malo | Regular |

| | | | | | | | | |
|-------------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Observación | Vivienda en obra gris, paredes en bloque a la vista, fachada en pañete y pintura, pisos en cemento afinado. | | | | | | | |
|-------------|---|--|--|--|--|--|--|--|

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 11 # 12 - 224 | Pueblo Nuevo | Pueblo Nuevo | Córdoba



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.502366522667367
GEOGRAFICAS : 8° 30' 8.5206''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.51153675151592
GEOGRAFICAS : 75° 30' 41.5332''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|--------------|---------------|------|----------------|---------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Sahagún | \$400,000,000 | 0.9 | \$360,000,000 | 3102083782 | 1368 | 0 | \$0 | \$0 |
| 2 | Pueblo Nuevo | \$26,000,000 | 0.98 | \$25,480,000 | 3134573033 | 140 | 0 | \$ | \$0 |
| 3 | Sahagún | \$45,000,000 | 0.95 | \$42,750,000 | 3212975304 | 198 | 0 | \$ | \$0 |
| Del inmueble | | | | | 210000 | 45 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$360,000,000 | \$263,158 | 1.0 | 0.85 | 0.85 | \$223,684 |
| 2 | \$25,480,000 | \$182,000 | 1.0 | 1.1 | 1.10 | \$200,200 |
| 3 | \$42,750,000 | \$215,909 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$215,909 |
| | | | | | PROMEDIO | \$213,264.43 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$11,963.39 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 5.61% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|-----------------|------|--------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$337.50 | AREA | 210000 | TOTAL | \$70,875,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$215,000.00 | AREA | 45 | TOTAL | \$9,675,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$80,550,000.00 | | | | |

Observaciones:

Se utilizó metodo de Mercado para Obtener el valor de Terreno, en la zona no se encontraron datos suficientes de ofertas de mercado ni se tuvo conocimiento de transacciones recientes, solo se encontró un dato, por lo que para poder aplicar el método de comparación de mercado se recurrió a utilizar datos de zonas homogéneas, es este caso de Sahagun, municipio proximo a Pueblo Nuevo con inmuebles de características similares. Los lotes son comparables.

Enlaces:

1.-https://inmuebles.wasi.co/lote-Vender-%20Monter%C3%ADa/5080250?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

2.-[En campo](#)

3.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/irlanda-2/sahagun/7711040>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Area construida total | 45 |
| Area construida vendible | 45 |
| Valor M2 construido | \$1,121,638 |
| Valor reposición M2 | \$50,473,710 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,121,638 |
| Fuente | Sispac 193-2 Nov- Dic 2023 |
| Factor ajuste % | 1 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,110,422 |
| Calificación estado conservación | 4.5 |
| Vida útil | 70 |
| Vetus Tez | 23 |
| Edad en % de vida útil | 32.86 % |
| Fitto y corvin % | 80.64 % |
| Valor reposición depreciado | \$214,978 |
| Valor adoptado depreciado | \$215,000 |
| Valor total | \$9,675,000 |

Observaciones: Para el valor a nuevo de la construcción se tomo como referencia los costos directos de la Revista Sispac Ed. 193-2, viviendas de interés prioritario de \$1.121.638.

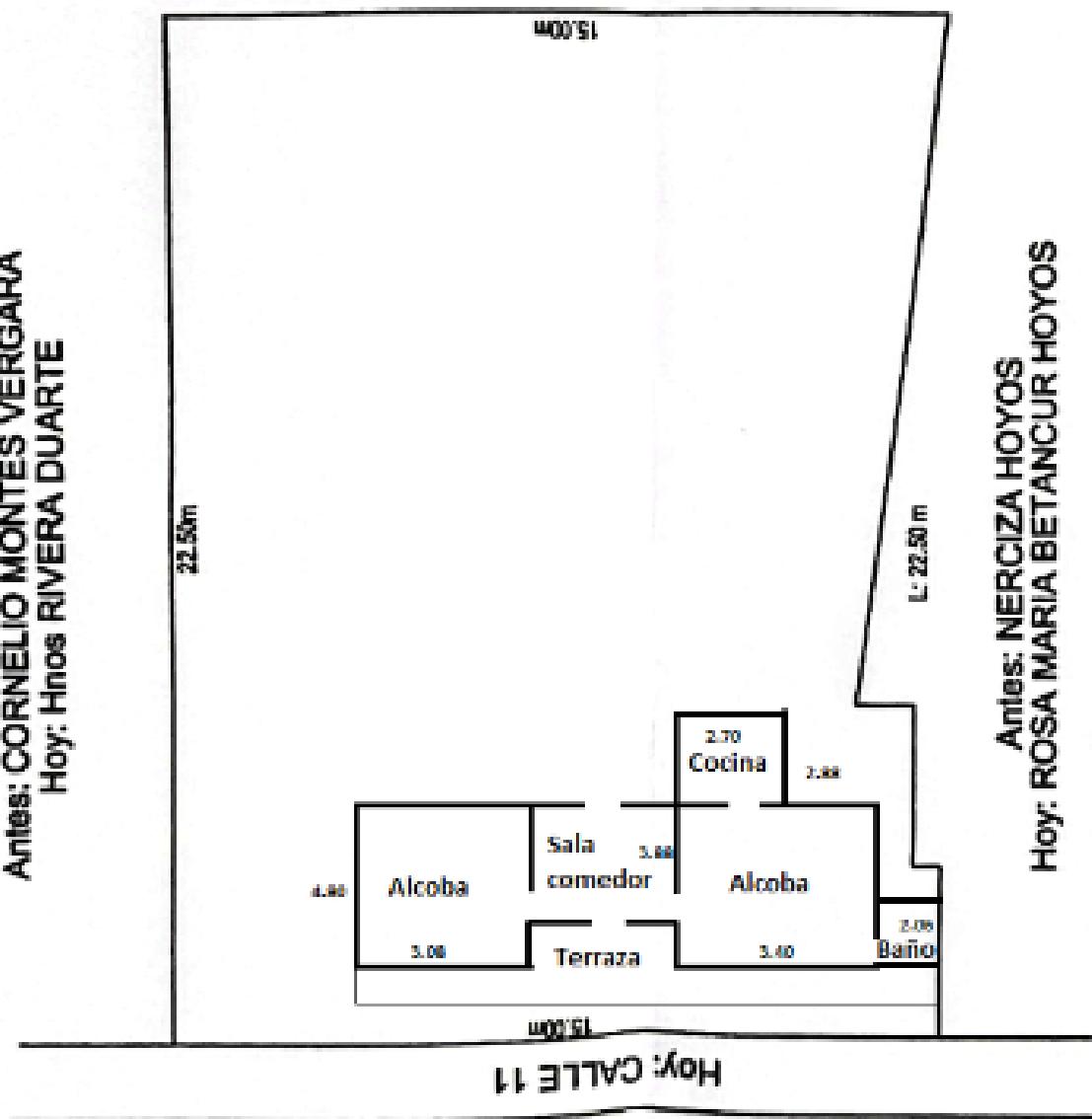
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Antes: CORNELIO MONTES VERGARA
Hoy: HERNANDO RIVERA

Antes: CORNELIO MONTES VERGARA
Hoy: Hnos RIVERA DUARTE

Antes: NERCIZA HOYOS
Hoy: ROSA MARIA BETANCUR HOYOS



Antes: CORNELIO MONTES VERGARA
Hoy: ELIAS MUROZ

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



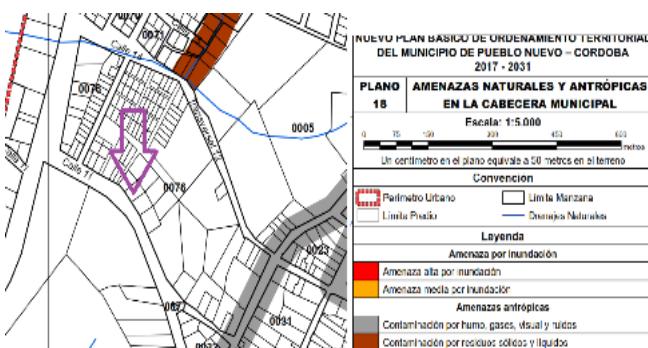
Terraza Inmueble



Id Catastral

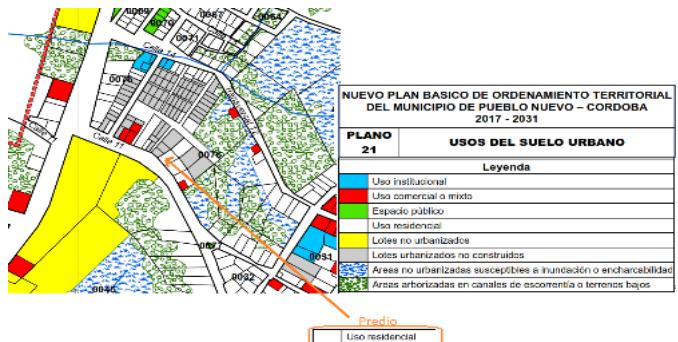


Fisuras en paredes



FOTOS General

Grietas en pisos



Costos Sispac

SISPAC COSTOS DIRECTOS PROMEDIO

| TIPO: | | DESCRIPCION: | | CIUDAD: | PROMEDIO/M2 |
|----------|-------------|---|-------------|---------------------|-------------|
| VIVIENDA | INTERÉS | Muros de bloque de arcilla, placa de cimentación, cubierta en asbesto | INTERES | BARRANQUILLA | \$1,120,688 |
| INTERÉS | PRIORITARIO | lote de 27 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con zona común, baño, alcoba, cocina y patio. | PRIORITARIO | CARTAGENA | \$1,239,217 |
| 129 | | | | SANTA MARIA | \$1,133,444 |
| | | | | SINCELEJO-MONTERIA | \$1,121,638 |
| | | | | VALLEDUPAR-RIOHACHA | \$1,123,390 |

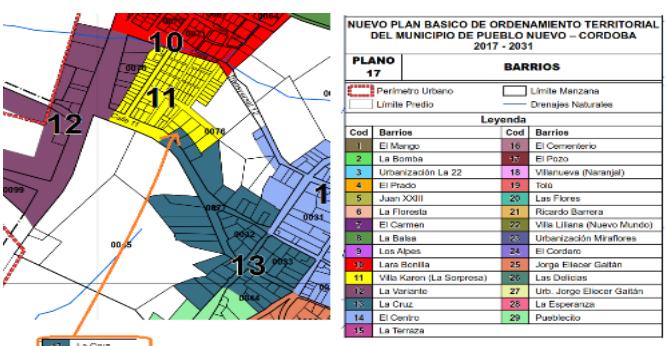
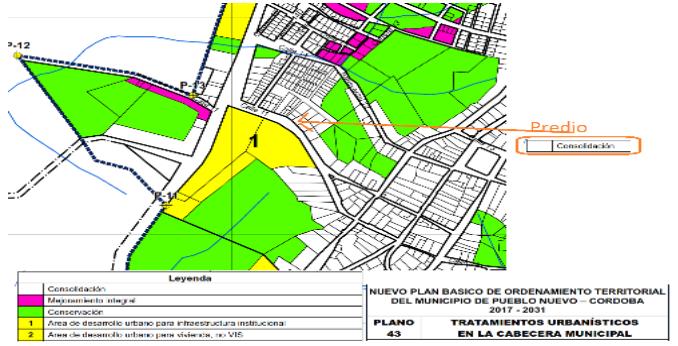
Costos Directos incluyen: Materiales, Mano de Obra, Equipos y Herramientas en Obra, Transportes, Instalaciones de Obras Preliminares y Administración en la Obra.

SISPAC - Información Regional para la Construcción

Fecha: 7/11/2023

COSTOS DIRECTOS PROMEDIO - Pág. 8

Grietas en paredes



Grietas y fisuras de pÃ redes



FOTOS General

Plano edificabilidad

Cuadro 21. Pieza urbana zona centro.

| Sector | Barrío o manzana | Uso principal | Densidad máxima del predio | Área mínima de lote (m ²) | Índice máximo ocupacional | Índice máximo construcción | Altura máxima (pisos) | Frente mínimo predio (m ²) | Tratamiento aplicable |
|--------|--|-------------------------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| 1 | Manzana 0043 (barrio Jorge Elicer Gaitán) | Institucional | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | Consolidación |
| 2 | Barrio Jorge Elicer Gaitán (manzanas 0029, 0034,0035,0036,0042,0011, 0041,0044,0043) | Residencial Unifamiliar | 45 | 105 | 80% | 1.5 | 2 | 7 | Consolidación |
| 3 | Área de desarrollo urbano (barrio Jorge Elicer Gaitán) | Residencial Unifamiliar | 55 | 98 | 80% | 1.5 | 2 | 6 | Desarrollo urbano |
| 4 | Manzana 0035 (barrio Jorge Elicer Gaitán) | Recreativo | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | Consolidación |
| 5 | Barrio Jorge Elicer Gaitán (manzanas 0044, 0046,0034,0035) | Comercial | 30 | 200 | 80% | 2 | 3 | 10 | Consolidación |
| 6 | Barrio La Cruz (manzanas 0032, 0046,0076,0077) | Residencial Unifamiliar | 45 | 105 | 80% | 1.5 | 2 | 7 | Consolidación |

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- METODOLOGÍA: Para la

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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-78726892



PIN de Validación: aa8e0a07



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11002907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON 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 2019

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 2019

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
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa8e0a07

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
03 Dic 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 2019

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 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: aa8e0a07

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

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
03 Dic 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.

Fecha de inscripción
03 Dic 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
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa8e0a07



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 46 # 38-51 - MANZANA M LOTE 3 BARRIO SANTA ELENA 4 ETAPA

Teléfono: 3002741771

Correo Electrónico: emiromarzola@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907.

El(la) señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

aa8e0a07

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 diecisiete (17) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: aa8e0a07



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal