



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032388183

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RUBEN ANTONIO DÍAZ NIÑO
NIT / C.C CLIENTE	1032388183
DIRECCIÓN	CALLE 5A # 10-59W
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Las Navarras
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
IDENTIFICACIÓN	1067838963

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/11/2023
FECHA INFORME	14/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERIBERTO MANUEL ORTEGA ESPITIA			
NUM. ESCRITURA	161 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Tercera (3)	FECHA 26/01/2011
CIUDAD ESCRITURA	Montería		DEPTO	Córdoba
CEDULA CATASTRAL	2300101040000682000700000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Anotación 007 del Folio 140-74431. Declaración en Construcción en Suelo Propio.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	140-74431

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en Urbanización Las Navarras en la parte de Sur - Occidental de la Margen Izquierda en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Río Sinú, Carrera 3W, Calle 5A. El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 118,580,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 84,274,806.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. 1) Pedir carta en la alcaldía, solicitando que registre si se encuentra en riesgo de inundación, o no. Además, en el mismo certificado registrado si se ve afectado como reserva vial, por la construcción del anillo vial perimetral arterial v-1

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

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

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

Uso Principal Según Norma	Residencial Mixto
Uso Compatible Según Norma	S/I
Uso Condicionado Según Norma	S/I
Uso Prohibido Según Norma	S/I

Área Lote	98	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	14
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0,5

Amenaza Riesgo Inundacion	VULNERABILIDAD ALTA-PLANO ADJUNTO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 003 - 05 de Mayo de 2021_UDP 1-01
Antejardín	S/I
Uso principal	Residencial Mixto
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	S/I
Índice de ocupación	S/I
Índice de construcción:	S/I
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	32	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	86	AREA CONSTRUIDA	M2	86

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	Si

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	CALLE 5A # 10-59W

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. No es alcance de este informe de Avaluo determinar problemas o daños estructurales

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	98	M2	\$350,000.00	28.93%	\$34,300,000.00
Area Construida	Construcción	86	M2	\$980,000.00	71.07%	\$84,280,000.00
TOTALES					100%	\$118,580,000.00

Valor en letras Ciento dieciocho millones quinientos ochenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$118,580,000.00
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

Actividad Edificadora en el sector. aprovechamiento de lotes existentes para desarrollo urbanístico.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en Urbanización Las Navarras en la parte de Sur - Occidental de la Margen Izquierda en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Río Sinú, Carrera 3W, Calle 5A. El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado instalados y funcionales.

Jurídica: Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 140-74431. Consta de Quince (15) anotaciones en su folio. No tiene limitaciones o gravámenes.

Garaje: El predio no cuenta con garaje.

Entorno: Urbanización Las Navarras, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas y carreteables en normal estado de conservación. Se toma Puente Metálico hacia la Margen Izquierda de Montería. El acceso a la vivienda se da por la Carrera 3W que permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a barrios y urbanizaciones como Los Colores, La Palma, Rancho Grande, El Portal

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. No es alcance de este informe de Avalúo determinar problemas o daños estructurales

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1

Acabados: Vivienda con acabados acorde a su vetustez.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Barrio Los Colores	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	3022092382	98	80	\$900,000	\$72,000,000
2	Casa Barrio Las Navarras	\$89,000,000	0.97	\$86,330,000	3216895673	98	75	\$700,000	\$52,500,000
3	Casa Barrio La Palma	\$103,000,000	0.97	\$99,910,000	3128733456	98	70	\$950,000	\$66,500,000
4	Casa Barrio La Palma	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3218496399	98	80	\$1,000,000	\$80,000,000
Del inmueble					98	86			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,700,000	\$354,082	1.0	1.0	1.00	\$354,082
2	\$33,830,000	\$345,204	1.0	1.0	1.00	\$345,204
3	\$33,410,000	\$340,918	1.0	1.0	1.00	\$340,918
4	\$36,400,000	\$371,429	1.0	1.0	1.00	\$371,429
					PROMEDIO	\$352,908.16
					DESV. STANDAR	\$13,509.14
					COEF. VARIACION	3.83%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$350,000.00	AREA	98	TOTAL	\$34,300,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$980,000.00	AREA	86	TOTAL	\$84,280,000.00
VALOR TOTAL		\$118,580,000.00				

Observaciones:

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

Enlaces:

1-<https://screditmobiliaria.com/casa-venta-margen-izquierda-monteria/3375371>

2-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/6685340>

3-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-22-pradera-monteria/5045897>

4-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/2651492>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 5A # 10-59W | Las Navarras | Montería | Córdoba

COORDENADAS (DD)

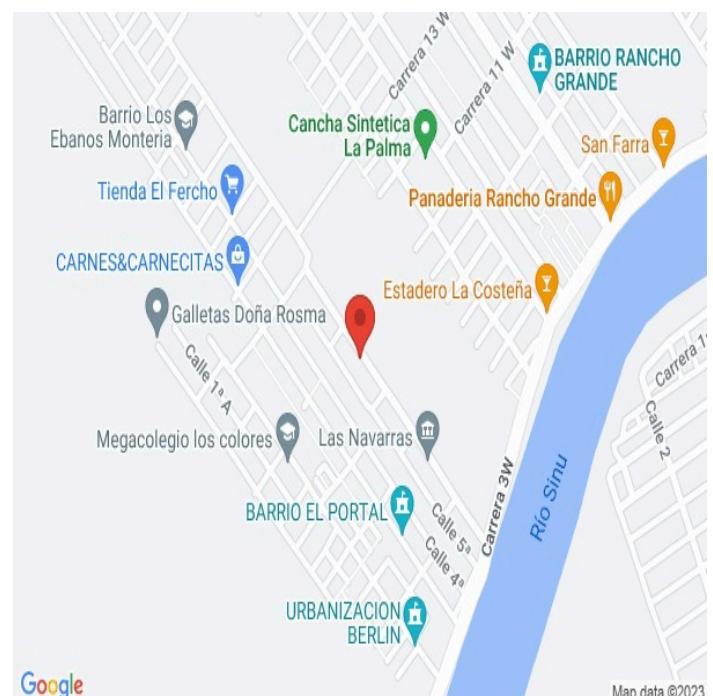
Latitud: 8.747485

Longitud: -75.907781

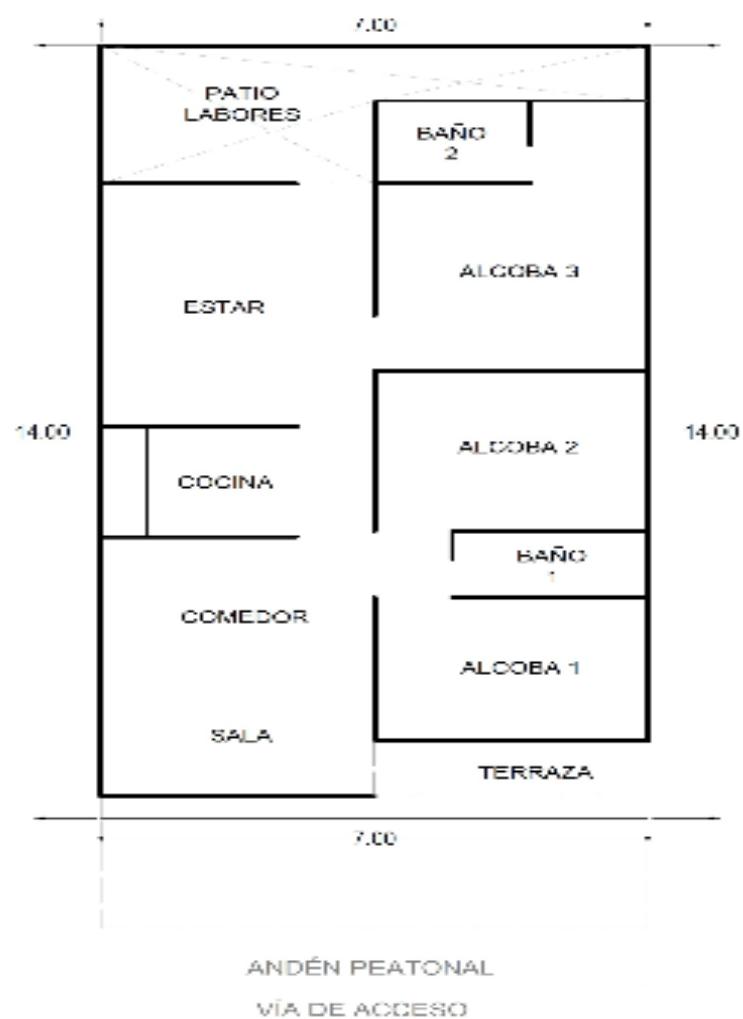
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 44' 50.9454''

Longitud: 75° 54' 28.011''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Áreas o Documentos

ESPECIFICACION: OTRO: 0004 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: INVERSORA MULTIFINANZAS S.A.S

NIT# 9000926015X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-03-2011 Radicación: 2011-140-6-2259

Doc: ESCRITURA 161 DEL 26-01-2011 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$30,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO Y PROHIBICION DE ENAJENAR ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 5 AÑOS

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

DE: INVERSORA MULTIFINANZAS S.A.S

NIT# 9000926015

A: ORTEGA ESPITA HERIBERTO MANUEL

CC# 78708195 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-03-2011 Radicación: 2011-140-6-2259

Doc: ESCRITURA 161 DEL 26-01-2011 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

Nro Matrícula: 140-74431

Certificado generado con el Pin No: 23102667884558489

Página 1 TURNO: 2023-140-1-70229

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 06:15:23 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL 140 - MONTERIA DEPTO: CÓRDOBA MUNICPIO: MONTERIA VEREDA: MONTERIA
FECHA DE EXPEDICIÓN: 11-03-1988 RADICACIÓN: 98-140-6-000 COD: CATÁSTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
Comisión de Escritura Nro 280 de fecha 19-02-98 en NOTARIA 2A. de MONTERIA LOTE 26 MANZANA 11 con area de 98 mts2 (SEGUN DECRETO
1711 DE JULIO 1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0.098 HECTAREAS/0 METROS CUADRADOS: 98 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA: 0.098 HECTAREAS/0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS/0 AREA CONSTRUIDA: 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE: 1%

COMPLEMENTACION:

NAVARRO CARRIZOZ MELDER ALBERTO ADQUIRIDO POR DIVISION MATERIAL ESCRITURA #3240 DE 05-12-97 NOTARIA 2A DE

MONTERIA DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA

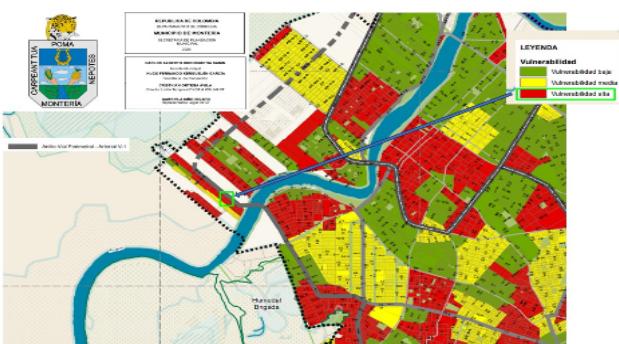
Áreas o Documentos

Domiciliado en la ciudad de Bogotá, de estado civil unión libre, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 50.700.100 expedido en Montería (Córdoba), 3 año(s) de compraventa: para y simple, el derecho de dominio y posesión material que tiene (n) (m) (o) (s) vendedor (s) (as) sobre el siguiente inmueble. El lote de terreno y la casa y/o habitación sobre el constituido con todas sus mejoras y anexidades presentes y futuras, encuadrado en la URBANIZACION "LAS NAVARRAS", LOTE NUMERO 26 MANZANA 11 de la ciudad de MONTERIA, Departamento de Córdoba, e identificado en la nomenclatura actual urbana de número 10-59W' de la CALLE 5A y con la fecha cédula catastral No.01-04-0982-0007-000-, de la misma ciudad y con matrícula inmobiliaria No.140-74431; la adjudicación tiene un área de construcción de TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (32,00 Mts2), en una (1) sola planta (s) consta de lo siguiente: Dos (2) alcobas, sala - comedor, cocina, un (1) baño y un (1) garaje.

TERCERO: CABIDA Y LINDEROS.- El lote de terreno sera una cabida de NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (98 mts2) y se encuentra así orientado: NORTE: En longitud de siete metros (7 mts), con la proyectada calle quinta (5% A) de la Urbanización LAS NAVARRAS, JUAN: En longitud de siete metros (7 mts), con el lote número once (11) de la misma urbanización. ESTE: En longitud de diez metros (10 mts), con el lote número veintisiete (27) de la misma manzana; OESTE: En longitud de diez metros (10 mts), con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana.

No obstante la cabida y linderos correspondientes, el objeto de esta vía es de cargo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos

Plano Inundación



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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 sufren 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 él 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-1032388183



PIN de Validación: a43e0a21



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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: a43e0a21

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: a43e0a21

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: a43e0a21



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: a43e0a21



PIN DE VALIDACIÓN

a43e0a21

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal