



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1003193045

## RESUMEN EJECUTIVO

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| CLIENTE           | JAIDER LUIS MADRID MONTES          |
| NIT / C.C CLIENTE | 1003193045                         |
| DIRECCIÓN         | LOTE 12 MANZANA 3 BARRIO LA GRANJA |
| SECTOR            | Urbano Estrato 2                   |
| BARRIO            | La Granja                          |
| CIUDAD            | Montería                           |
| DEPARTAMENTO      | Córdoba                            |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                        |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                    |
| VALUADOR          | ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS       |
| IDENTIFICACIÓN    | 1067838963                         |

## ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 26/11/2023                                      |
| FECHA INFORME    | 28/11/2023                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 43 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                                |             |             |       |            |
|------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | NARLY PATRICIA PUPO CORCHO     |             |             |       |            |
| NUM.                         | 1507 Escritura De              | NOTARIA     | Tercera (3) | FECHA | 17/07/2008 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                      |             |             |       |            |
| CIUDAD                       | Montería                       | DEPTO       | Córdoba     |       |            |
| ESCRITURA                    |                                |             |             |       |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 230010103000002910004000000000 |             |             |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No disponible                  |             |             |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | NO APLICA                      |             |             |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                       | MENSUALIDAD |             | VRxM2 |            |

|           |           |
|-----------|-----------|
| M. INMOB. | Nº        |
| Casa      | 140-52599 |

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el Barrio La Granja en la parte de Sur en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Centro Comercial Suricentro, Fiscalía Seccional Córdoba, Sijin Policía Nacional, Colegio Militar Almirante Colón, Carrera 3, Transversal 5 (Principal Barrio La Granja). 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  | Bueno. |
| Baño        | Normal  | Bueno. |
| Piso        | Normal  | Bueno. |
| Techo       | Normal  | Bueno. |
| Muro        | Normal  | Bueno. |
| Carpintería | Normal  | Bueno. |

## DEPENDENCIAS

|             |          |           |    |            |   |
|-------------|----------|-----------|----|------------|---|
| Sala        | 2        | Estudio   | 1  | Alcobas    | 5 |
| Comedor     | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 3 |
| Cocina      | Sencilla | AlcServ.  | 0  | Terraza    |   |
| Zropa       | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | 0 |
| Patio       | 0        | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0 |
| Garajes     |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |   |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      |   |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |   |
| IntegralAla | NO       |           |    |            |   |
| Vivienda    |          |           |    |            |   |

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 194,160,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 113,156,448.00

## 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. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con dos unidades habitacionales, con entrada independientes, esto incumple la política para vivienda de CAJAHONOR, Guía de operación, modelo vivienda 14-8, artículo 6.2 criterios generales, guion 19.

## 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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Uso Principal Según Norma    | Residencial |
| Uso Compatible Según Norma   |             |
| Uso Condicionado Según Norma |             |
| Uso Prohibido Según Norma    |             |

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Amenaza Riesgo Inundacion         | MEDIA |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO    |
| Suelos De Proteccion              | NO    |
| Patrimonio                        | NO    |

|            |             |                |     |
|------------|-------------|----------------|-----|
| Área Lote  | 162         | Frente         | 9   |
| Forma      | Rectangular | Fondo          | 18  |
| Topografía | Plana       | Rel. Fte./Fdo. | 0,5 |

**NORMAS DE USO DE SUELO**

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Decreto / Acuerdo       | Acuerdo 003 - 05 de Mayo de 2021 |
| Antejardín              |                                  |
| Uso principal           | Residencial                      |
| Altura permitida pisos  |                                  |
| Aislamiento posterior   |                                  |
| Índice de ocupación     |                                  |
| Índice de construcción: |                                  |
| No. De Unidades:        | 2                                |

**CONSTRUCCIÓN**

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 162   |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 123   |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR    |
|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 162      |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 123      |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 49606000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 162   |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 146   |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 162   |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 123   |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

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

**Amoblamiento Urbano**

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO        | SI            | SI            |

**Impacto Ambiental**

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

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | NO               |                    |
| Vías Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

|                   | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto         | SI     | SI     |
| Alcantarillado    | SI     | SI     |
| Energía Eléctrica | SI     | SI     |
| Gas Natural       | SI     | SI     |

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                              |
| Tipo                     | Porticos:Vigas_Columnas            |
| Avance(En construcción)  | 100%                               |
| Estado de conservación   | Bueno                              |
| N° de Pisos              | 1                                  |
| N° de Sótanos            |                                    |
| Vida Útil                | 100                                |
| Vida Remanente           | 57                                 |
| Estructura               | Tradicional                        |
| Material de Construcción | Bloque                             |
| Fecha de Remodelación    |                                    |
| Daños previos            |                                    |
| Ubicación                | LOTE 12 MANZANA 3 BARRIO LA GRANJA |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| 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     | 1980                 |

**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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción  | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|-----------------|--------------|------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | Terreno      | 162  | M2     | \$500,000.00   | 41.72%      | \$81,000,000.00         |
| Area Construida | Construcción | 123  | M2     | \$920,000.00   | 58.28%      | \$113,160,000.00        |
| <b>TOTALES</b>  |              |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$194,160,000.00</b> |

Valor en letras

Ciento noventa y cuatro millones ciento sesenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$194,160,000.00**

### OFERTA Y DEMANDA

|   |  |
|---|--|
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 12   |
| <b>Perspectivas de valoración:</b>                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>             | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      | Caracterizada por construcciones unifamiliares de 1 y 2 pisos. Edificaciones Bifamiliares y Multifamiliares.   |

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en el Barrio La Granja en la parte de Sur en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Centro Comercial Suricentro, Fiscalía Seccional Córdoba, Sijin Policía Nacional, Colegio Militar Almirante Colón, Carrera 3, Transversal 5 (Principal Barrio La Granja). El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

**Entorno:** Barrio La Granja, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por la Carrera 3, Transversal 5 (Principal de la Granja) y carreras adyacentes que permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a barrios y urbanizaciones como Santafé, La Coquera, San Martín, Santander, Policarpa y Buenavista. Barrio La Granja, barrio Consolidado en Montería.

**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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 5, Baño privado: 3, Estudio: 1, Zona ropas: 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 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.

**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.

# MERCADO

| #            | DIRECCION             | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO       | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|-----------------------|---------------|------|-------------------|----------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Casa Barrio La Granja | \$200,000,000 | 0.97 | \$194,000,000     | CEL 3128332061 | 157           | 120                              | \$950,000                   | \$114,000,000         |
| 2            | Casa Barrio La Granja | \$179,000,000 | 0.98 | \$175,420,000     | CEL 3016536070 | 162           | 110                              | \$850,000                   | \$93,500,000          |
| 3            | Casa Barrio La Granja | \$185,000,000 | 0.97 | \$179,450,000     | CEL 3016536070 | 198           | 120                              | \$700,000                   | \$84,000,000          |
| Del inmueble |                       |               |      |                   |                | 162           | 123                              |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$80,000,000              | \$509,554  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$509,554    |
| 2 | \$81,920,000              | \$505,679  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$505,679    |
| 3 | \$95,450,000              | \$482,071  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$482,071    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$499,101.29 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$14,875.64  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 2.98%        |

|              |                  |              |      |     |       |                  |
|--------------|------------------|--------------|------|-----|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$500,000.00 | AREA | 162 | TOTAL | \$81,000,000.00  |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$920,000.00 | AREA | 123 | TOTAL | \$113,160,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$194,160,000.00 |              |      |     |       |                  |

## Observaciones:

Investigación de mercado, ofertas similares y cercanas al predio objeto de estudio del- Barrio La Granja (Montería). Método donde se estudian, analizan e interpretan las transacciones y/o ofertas de propiedades comparables y semejantes.

## Enlaces:

1.-<https://imovel7.inmo.co/casa-venta-la-granja-monteria/1590514>

2.-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/6753511>

3.-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-occidente-monteria/6752825>



# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Area construida total            | 123                  |
| Area construida vendible         | 123                  |
| Valor M2 construido              | \$2,203,162          |
| Valor reposición M2              | \$270,988,926        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$2,203,162          |
| Fuente                           | Construdata 208      |
| Factor ajuste %                  | 10 %                 |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,982,846          |
| Calificación estado conservación | 2.5                  |
| Vida útil                        | 70                   |
| VetusTez                         | 43                   |
| Edad en % de vida útil           | 61.43 %              |
| Fito y corvin %                  | 53.22 %              |
| Valor reposición depreciado      | \$927,575            |
| Valor adoptado depreciado        | \$920,000            |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$113,160,000</b> |

Observaciones: Método de Depreciación Fitto y Corvini la cual busca establecer valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del avalúo y restarle la depreciación acumulada.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
LOTE 12 MANZANA 3 BARRIO LA GRANJA | La Granja |  
Montería | Córdoba



## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 8.741763

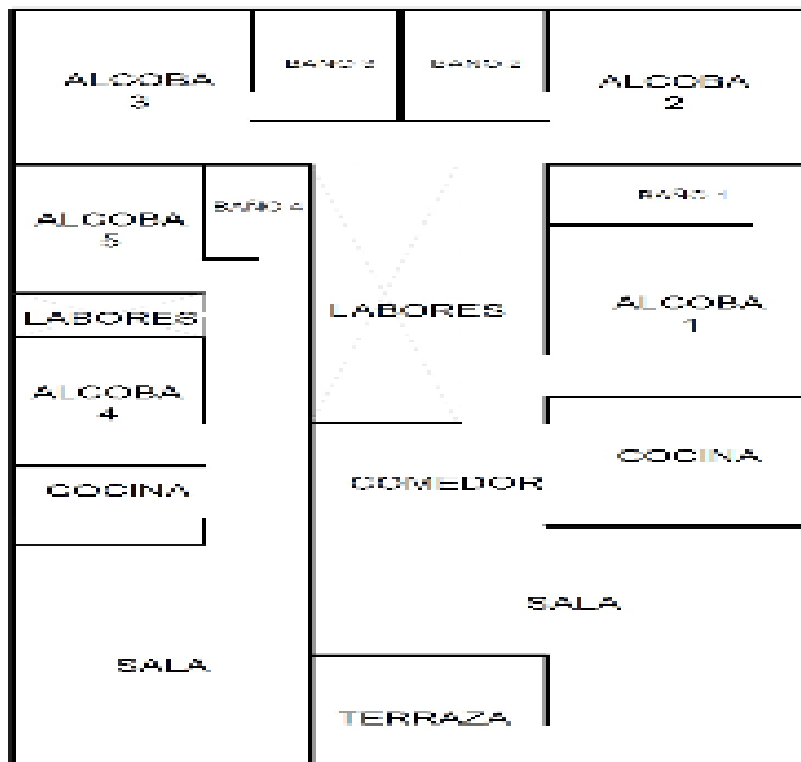
**Longitud:** -75.896925

## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 8° 44' 30.3468''

**Longitud:** 75° 53' 48.9294''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



ANDÉN  
VÍA DE ACCESO

# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



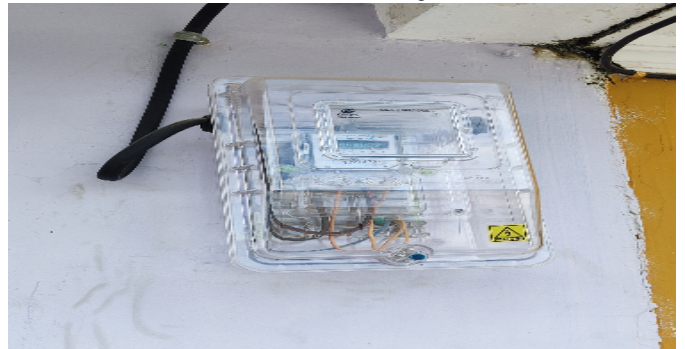
Entorno



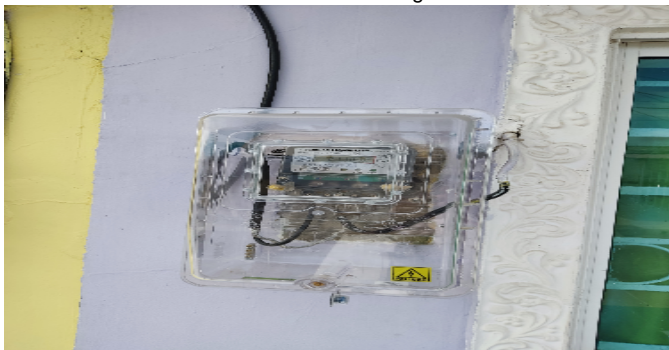
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua





## FOTOS General

Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor





# FOTOS General

Sala



Sala



Cocina



Cocina



Estudio



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas





# FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4





# FOTOS General

Habitación 5



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



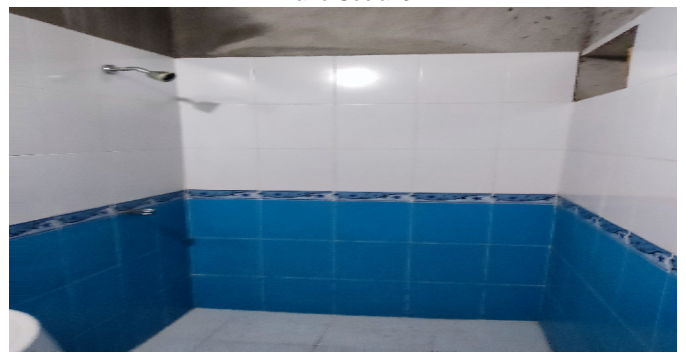
Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3





## FOTOS General

Baño social 4



Baño social 4



## 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-1003193045**



PIN de Validación: a43e0a21



## 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: 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, 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: 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