



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067854978

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRÉS FELIPE BERTEL BARBA
NIT / C.C CLIENTE	1067854978
DIRECCIÓN	CL 25 # 42 A - 22 - CASA ALPHA -P.H- CASA 1
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Caribe
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
IDENTIFICACIÓN	1067838963

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/02/2024
FECHA INFORME	08/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANDRÉS FELPE BERTEL BARBA-CARMEN ELENA BARBA APARICIO				
NUM.	3352 EscrituraDe	NOTARIA	Segunda (2)	FECHA	15/11/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Montería	DEPTO		Córdoba	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Declaración en Construcción en Suelo Propio. Anotación Uno (1) en el folio 140-188912.				
NOMBRE DEL CO	CASA ALPHA P.H.				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
RACIÓN					
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	Nº
140-188912	Casa # 1

OBSERVACIONES GENERALES

Casa localizada en el Barrio Caribe en la parte Oriente en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Transversal/Calle 29, Carrera 41, Cementerio Jardines La Esperanza, CDI Barrio Mándala, Restaurante Mr Marrano, Parque Barrio Caribe. Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados. Aunque el certificado de tradición indica ser rural, de acuerdo al plano de clasificación del suelo del POT, está calificado como urbano. De acuerdo al estudio de mercado, se observa que venden casas con y sin acabados, manejándose la habitabilidad de la que carece de acabados.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	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 96,808,010

VALOR ASEGURABLE \$ COP 96,808,010

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Cuenta con condiciones de habitabilidad, está ocupada por el propietario.

NOMBRES Y FIRMAS

Andrés Pacheco E.

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 2 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2640 de Fecha 05 de septiembre de 2023.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	45.695			
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.68			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.695	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.695
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.68	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.68

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 25 # 42 A - 22 - CASA ALPHA -P.H- CASA 1 | Caribe | Montería | Córdoba está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2640, fecha: 05/09/2023, Notaría: Segunda (2) y ciudad: Montería.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	80
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 01	45.695	M2	\$2,118,569.00	100.00%	\$96,808,010.46
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$96,808,010</b>
Valor en letras			Noventa y seis millones ochocientos ocho mil diez Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$96,808,010

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**  
**Perspectivas de valoración:**

12

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

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

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 140-188912. Presenta Tres (3) anotaciones en su folio. Certificado a fecha de 12 de diciembre de 2023.

**Garaje:** Según documentos suministrados y visita en sitio, la casa no cuenta con Parqueadero en Casa Alpha Propiedad Horizontal P.H.

**Entorno:** Barrio Caribe, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas y carretables en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por la Carrera 41 (vía principal pavimentada Barrio Caribe), se toma por la calle 25 llegando al Parque del Barrio Caribe. También se toman otras vías adyacentes que permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a barrios y urbanizaciones como Villa Caribe, Mándala, Finzenu, Monterroble, Arboleda, La Victoria, CantaClaro.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2640, Fecha escritura: 05/09/2023, Notaría escritura: Segunda (2), Ciudad escritura: Montería, Total unidades: 1 UND / PH: 2 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2

**Acabados:** Acabados acordes a su vetustez y en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ZONA-CASA 2 HAB. OBRA GRIS	1	\$159,000,000	1	\$159,000,000		\$		\$	\$1,987,500.00	3148545750
2	urbanización arboleda	1	\$140,000,000	1	\$140,000,000		\$		\$	\$1,866,666.67	3015768607
3	Villa Caribe	1	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$2,137,500.00	3041281278
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		105	80	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$2,186,250.00
2		98	75	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$2,053,333.34
3		106	80	0.90	1.0	1.0	1.10	1.0	0.99	\$2,116,125.00
1 años										
									PROMEDIO	\$2,118,569.45
									DESV. STANDAR	\$66,492.04
									COEF. VARIACION	3.14%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,185,061.48	TOTAL	\$99,846,384.54
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,052,077.41	TOTAL	\$93,769,677.19
VALOR TOTAL	\$96,808,010.46			

Observaciones:

Enlaces:

1-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-caribe/monteria/10438084?\\_gl=1\\*cryv6\\*\\_up\\*MO\\_\\*&gclid=CjwKCAIAJKuBhAdEiwAoZ67eNDkYLLXUAZL-g\\_tm9kZuIl4t8UJVVW66VxcmX6889ibWidGLT0BoCkKYQAvD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-caribe/monteria/10438084?_gl=1*cryv6*_up*MO_*&gclid=CjwKCAIAJKuBhAdEiwAoZ67eNDkYLLXUAZL-g_tm9kZuIl4t8UJVVW66VxcmX6889ibWidGLT0BoCkKYQAvD_BwE) 2-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mandala/monteria/10484178?\\_gl=1\\*cvjlo\\*\\_up\\*MO\\_\\*&gclid=CjwKCAIAJKuBhAdEiwAoZ67eNDkYLLXUAZL-g\\_tm9kZuIl4t8UJVVW66VxcmX6889ibWidGLT0BoCkKYQAvD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mandala/monteria/10484178?_gl=1*cvjlo*_up*MO_*&gclid=CjwKCAIAJKuBhAdEiwAoZ67eNDkYLLXUAZL-g_tm9kZuIl4t8UJVVW66VxcmX6889ibWidGLT0BoCkKYQAvD_BwE) 3-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-caribe/monteria/7814786?\\_gl=1\\*1mxptl7\\*\\_up\\*MO\\_\\*&gclid=CjwKCAIAJKuBhAdEiwAoZ67eNDkYLLXUAZL-g\\_tm9kZuIl4t8UJVVW66VxcmX6889ibWidGLT0BoCkKYQAvD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-caribe/monteria/7814786?_gl=1*1mxptl7*_up*MO_*&gclid=CjwKCAIAJKuBhAdEiwAoZ67eNDkYLLXUAZL-g_tm9kZuIl4t8UJVVW66VxcmX6889ibWidGLT0BoCkKYQAvD_BwE)





UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 25 # 42 A - 22 - CASA ALPHA -P.H- CASA 1 | Caribe |  
Montería | Córdoba

COORDENADAS (DD)

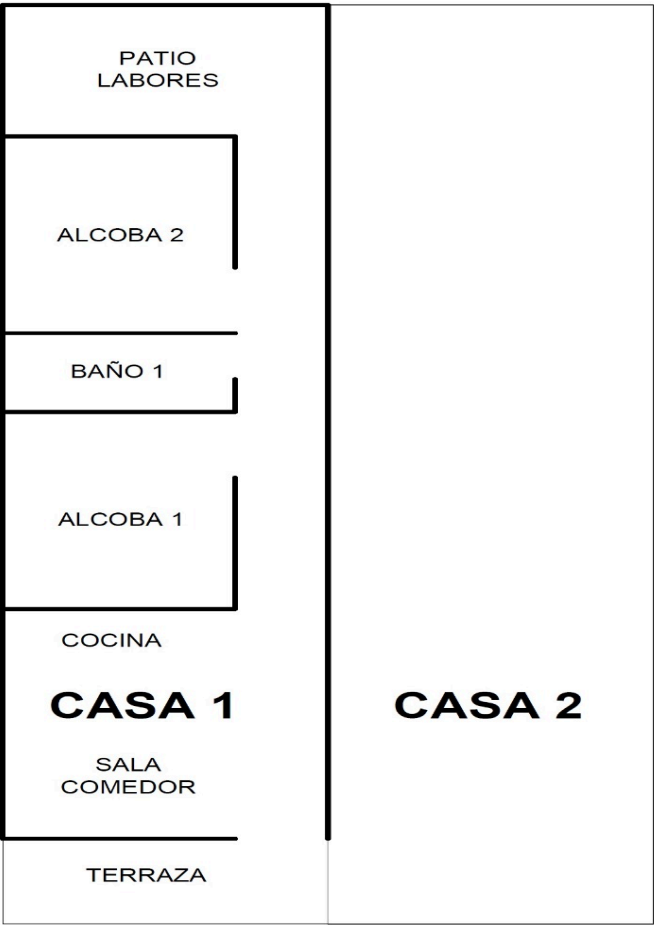
Latitud: 8.735704  
Longitud: -75.859316

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 44´ 8.5344´´  
Longitud:75° 51´ 33.5376´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





## FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor





## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



## 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:** 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-1067854978





PIN de Validación: b78b0a1b



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b78b0a1b



#### 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: b78b0a1b



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Navas, 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 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 radieléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.





PIN de Validación: b78b0a1b



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 de procesos disciplinarios 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 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: b76b0afb



**PIN DE VALIDACIÓN**

b76b0afb

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*[Firma manuscrita]*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1067854978 M.L.: 140-188912



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231212784386582593

Nro Matrícula: 140-188912

Pagina 1 TURNO: 2023-140-1-80361

Impreso el 12 de Diciembre de 2023 a las 10:34:13 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 140 - MONTERIA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: MONTERIA VEREDA: MONTERIA

FECHA APERTURA: 05-10-2023 RADICACIÓN: 2023-140-6-10102 CON: ESCRITURA DE: 05-09-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 1 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2640, 2023/09/05, NOTARIA SEGUNDA MONTERIA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 45 CENTIMETROS CUADRADOS: 695

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1-CARMEN ELENA BARBA APARICIO REALIZA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, MEDIANTE ESCRITURA 2640 DE FECHA 05/09/2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRÍCULA 140-88684 -2- CARMEN ELENA BARBA APARICIO, ADQUIRIO POR RESCILIACION DE : ANDRES FELIPE BERTEL BARBA, MEDIANTE ESCRITURA 2226 DE FECHA 31/07/2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRICULA 140-88684 -3- BERTEL BARBA ANDRES FELIPE, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A: BARBA APARICIO CARMEN ELENA, MEDIANTE ESCRITURA 1220 DE FECHA 28/04/2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRICULA 140-88684 -4- BARBA APARICIO CARMEN ELENA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A: CARMEN ALICIA BONILLA VARGAS, MEDIANTE ESCRITURA 1433 DE FECHA 11/05/2021 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRICULA 140-88684 -5- CARMEN ALICIA BONILLA VARGAS, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A: VICENTE SOLORZANO TRIVIÑO Y GONZALO RIAÑO VARGAS, MEDIANTE ESCRITURA 3191 DE FECHA 22/10/2007 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRICULA 140-88684 -6- VICENTE SOLORZANO TRIVIÑO Y GONZALO RIAÑO VARGAS, ADQUIRIERON MEDIANTE COMPRAVENTA A: GARCIA MONTOYA JAIRO MEDIANTE ESCRITURA 2064 DE FECHA 19/10/2000 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA -7- GARCIA MONTOYA JAIRO, ADQUIRIO POR COMPRA A FRIGORIFICO DEL SINU FRIGOSINU S.A., ESCRITURA #559 DE FECHA 09-04-90, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 16-04-90. -8.- FRIGORIFICO DEL SINU-FRIGOSINU S.A., ADQUIRIO POR COMPRA AL BANCO GANADERO, ESCRITURA #8882 DE FECHA 28-12-88, NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22-09-89. -9- BANCO GANADERO, ADQUIRIO POR DONACION EN PAGO DE CARNES DEL SINU S.A.-CARDELSI, ESCRITURA #10138 DE FECHA 28-12-87, NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24-02-88.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 25 # 42 A - 22 - CASA ALPHA -P.H- CASA 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA LOTE

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

140 - 88684

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-05-2023 Radicación: 2023-140-6-4603

Doc: ESCRITURA 1220 DEL 28-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

\* \* \*





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231212784386582593

Nro Matrícula: 140-188912

Pagina 3 TURNO: 2023-140-1-80361

Impreso el 12 de Diciembre de 2023 a las 10:34:13 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

\*\*\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-140-1-80361

FECHA: 12-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ANGELICA MARIA RIVERA ACOSTA  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública