



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1101783243

Fecha del avalúo		Fecha de visita	16/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 10 # 2 - 92		
Barrio	Corregimiento Retiro de Los Indios		
Ciudad	Cereté		
Departamento	Córdoba		
Propietario	LUCY ISABEL GONZALEZ RAMOS		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CAMILO ALBERTO CASTILLO SALGADO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LUCY ISABEL GONZALEZ RAMOS** ubicado en la KR 10 # 2 - 92 Corregimiento Retiro de Los Indios, de la ciudad de Cereté.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$74,644,825.00 pesos m/cte (Setenta y cuatro millones seiscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos veinticinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	71	M2	\$154,175.00	14.66%	\$10,946,425.00
Area Construida	Construcción	60	M2	\$1,061,640.00	85.34%	\$63,698,400.00
TOTALES					100%	\$74,644,825

Valor en letras
Setenta y cuatro millones seiscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,206,338	1,427,500	Valor del avalúo en UVR	207,498.09
Proporcional	10,942,931	74,644,825	Valor asegurable	74,644,825
% valor proporcional	14.66	85.34	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Debe instalar contadores o si en zona se realiza por cobro promedio sin contador, debe enviarnos carta de la empresa prestadora con membrete y datos de contacto, donde indique esta actividad. Guía vivienda modelo 14-8 ART. 6.1.4. Políticas internas para la aceptación de inmuebles- guion 8; y 6.2. Criterios Generales guion 3.			
Observación	<p>General: Su localización se logra por medio del plano catastral y de la placa física de nomenclatura ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en documentos.</p> <p>Jurídica: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 143-53191, a la fecha del informe, sobre el predio no se registran Gravámenes, Limitaciones ni Medidas Cautelares. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: Es un sector residencial con presencia de la actividad comercial a lo largo de la vía troncal Cereté a Montería, con presencia de pequeños locales comerciales y camtinás,</p>			

estaciones de servicio, entre otros.

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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Piso en cemento pulido, paredes de sala comedor pañetadas y pintadas, en alcobas pañetadas sin pintar. La vivienda no tiene cielo raso.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1101783243	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CAMILO ALBERTO CASTILLO SALGADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1101783243	Teléfono	3015390364
Email	camilo.castillo1813@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	LUCY ISABEL GONZALEZ RAMOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1102830626	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 10 # 2 - 92				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Cereté	Departamento	Córdoba	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Corregimiento Retiro de Los Indios	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Su localización se logra por medio del plano catastral y de la placa física de nomenclatura ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en documentos.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	71	
AREA CONSTRUIDA_ reconocimiento			M2	60	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	71	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	567.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	71	
AREA CONSTRUIDA			M2	69	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	71	
AREA PISO 1			M2	60	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Poligono Irregular	Frente	5.67		
Fondo	16.19	Relación frente fondo	1:2.85		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Se observa el desarrollo de viviendas unifamiliares en el sector de forma aislada.				

Comportamiento Oferta y Demanda

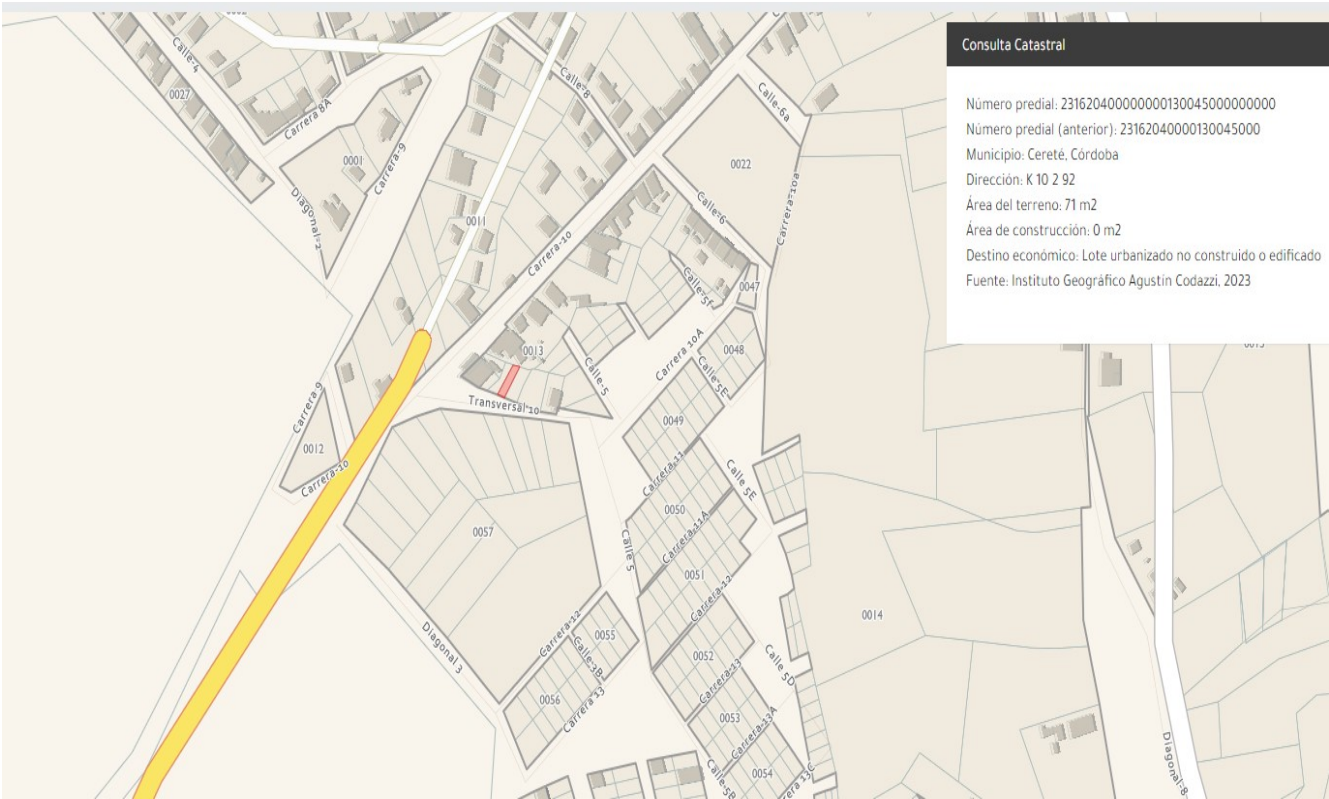
Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

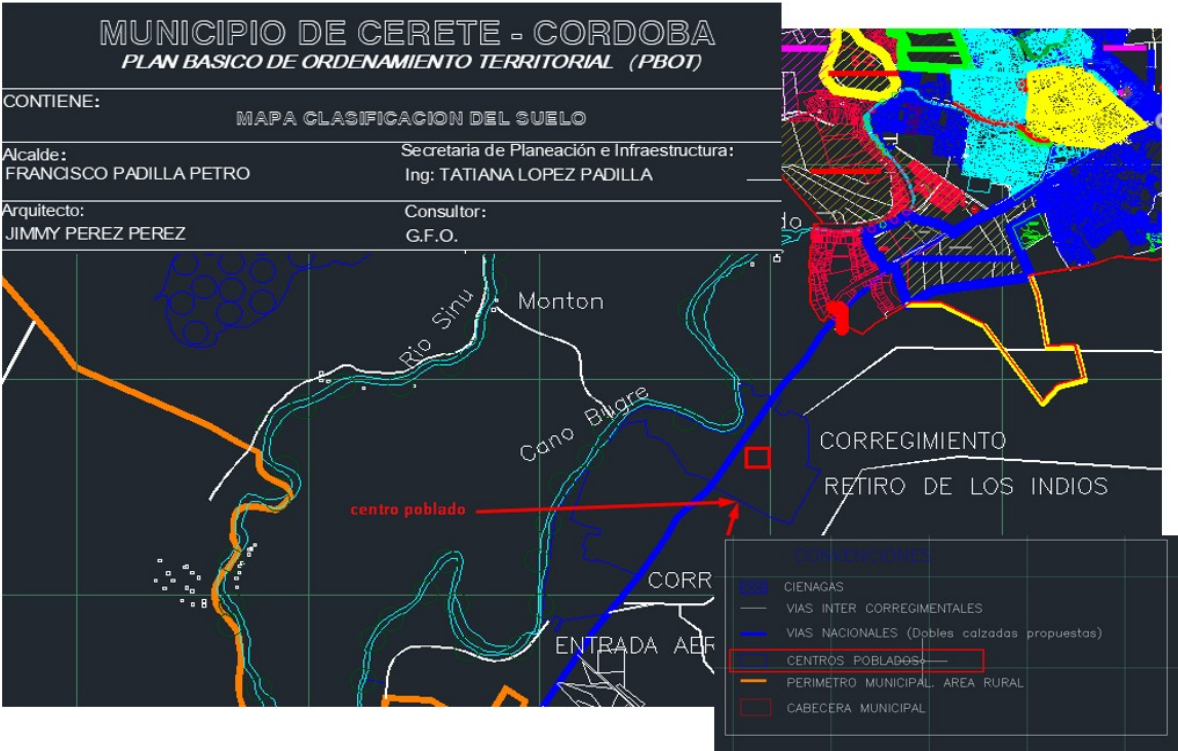
Acuerdo Decreto	ACUERDO NO.08 DE JUNIO 10 DEL 2014
Area Del Lote	71
Forma Del Lote	Poligono Irregular
Topografia	Plano
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RURAL_CENTRO POBLADO
Uso Principal Norma	Residencial- Tierras de cultivos mixtos transitorios y permanentes
Uso Compatible Norma	Residencial
Indice DeOcupacion	No especifica
Indice DeConstruccion	No especifica
Antejardin	No especifica
AislamientoPosterior	No especifica
Aislamiento Lateral	No especifica
Altura Permitida	No especifica
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El uso residencial se encuentra acorde con el permitido por norma, el POT del municipio no establece indices de Ocupación ni de Construcción para el sector de ubicación del inmueble.

CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



Plano Uso de suelo-actividad



Plano Uso de suelo-actividad



RESIDENCIAL

PLANO No. 39
 DAPARTAMENTO DE CORDOBA
 MUNICIPIO DE CERETE
 PLAN DE
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CONSULTOR: FUNDECOL
**PLANO USOS DEL SUELO Y AREA
 DE EXPANSION URBANA**
 AÑO 2.001

CONVENIONES	
	RESIDENCIAL
	COMERCIAL
	COMERCIO INFORMAL TEMPORAL
	PARQUE
	IGLESIA
	COLEGIO DE BTO.

Plano Inundación



CONVENIONES	
	EROSION POR EL RIO SINU
	INUNDACION
	EROSION
	POR INCENDIO FORESTAL
	POR AGROQUIMICOS
	VIAS NACIONALES Y GAS NATURAL
	RED DE ALTA TENSION

MAPA No. 9
 DAPARTAMENTO DE CORDOBA
 MUNICIPIO DE CERETE
 PLAN DE
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CONSULTOR: FUNDECOL
MAPA DE AMENAZAS Y RIESGOS
 AÑO 2.001

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
942	EscrituraDePropiedad	01/06/2022	UNICA	Cereté

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
143-53191	06/02/2024		LT VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN (1) PISO

Observación

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 143-53191, a la fecha del informe, sobre el predio no se registran Gravámenes, Limitaciones ni Medidas Cautelares.
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector residencial con presencia de la actividad comercial a lo largo de la vía troncal Cereté a Montería, con presencia de pequeños locales comerciales y camtinias, estaciones de servicio, entre otros.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

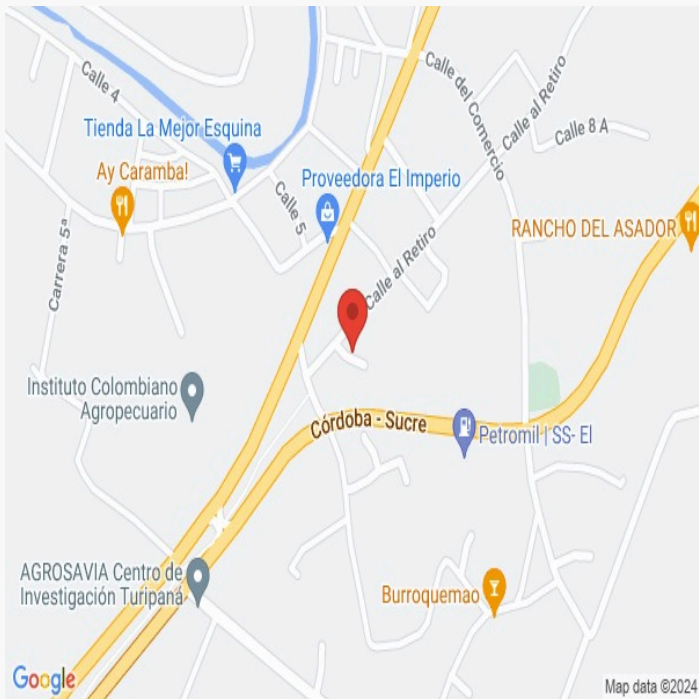
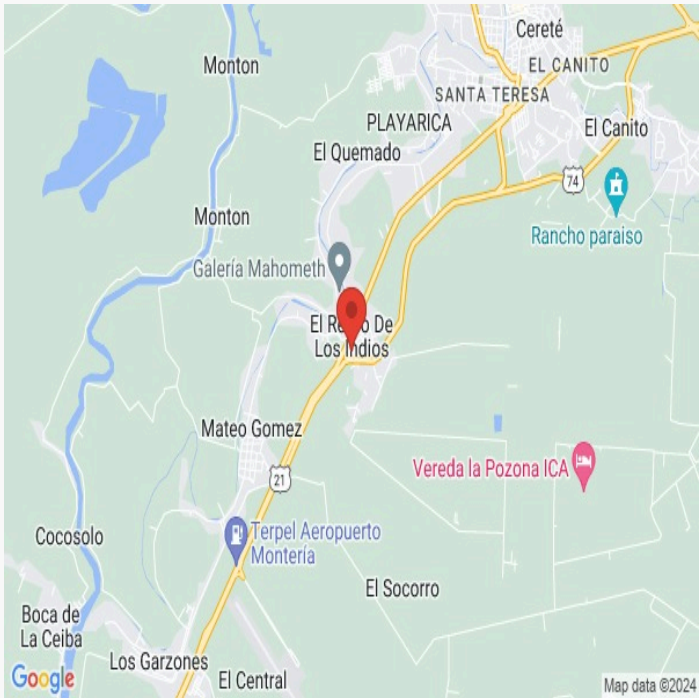
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Piso en cemento pulido, paredes de sala comedor pañetadas y pintadas, en alcobas pañetadas sin pintar. La vivienda no tiene cielo raso.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 10 # 2 - 92 | Corregimiento Retiro de Los Indios | Cereté | Córdoba



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.8554417

GEOGRAFICAS : 8° 51' 19.5912''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.81543611111111

GEOGRAFICAS : 75° 48' 55.5696''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cerete	\$148,680,000	0.98	\$145,706,400	47848800	104	104	\$1,240,000	\$128,960,000
2	Cerete	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000	316 522 2196	85	85	\$1,170,000	\$99,450,000
3	Cerete - La Florida	\$129,000,000	0.98	\$126,420,000	316 522 2196	98	92	\$1,220,000	\$112,240,000
4	Cerete	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000	3002381088	98	80	\$1,280,000	\$102,400,000
Del inmueble						71	60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,746,400	\$161,023	1.0	1.0	1.00	\$161,023
2	\$13,250,000	\$155,882	1.0	1.0	1.00	\$155,882
3	\$14,180,000	\$144,694	1.0	1.0	1.00	\$144,694
4	\$15,200,000	\$155,102	1.0	1.0	1.00	\$155,102
					PROMEDIO	\$154,175.34
					DESV. STANDAR	\$6,845.01
					COEF. VARIACION	4.44%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$154,175.00	AREA	71	TOTAL	\$10,946,425.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	60	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$10,946,425.00					

Observaciones:
Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares en cuanto a acabados y áreas. Se aplica un descuento por negociación acorde al momento actual del sector.

Enlaces:
1 -<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cerete-bienestar-social-3-habitaciones-2-banos/411-M4215476> 2 -<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cerete-vilches-3-habitaciones-2-banos/11295-M3654621> 3 -<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cerete-casa-en-venta-ubicada-en-cerete-cordoba-3-habitaciones-2-banos/11295-M3354962> 4 -<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-espaciosa-en-cerete-con-grandes-ventanas-y-patio-descubrela.b37cfb74-fc5a-3ec4-8883-9dd37f5cfa71>

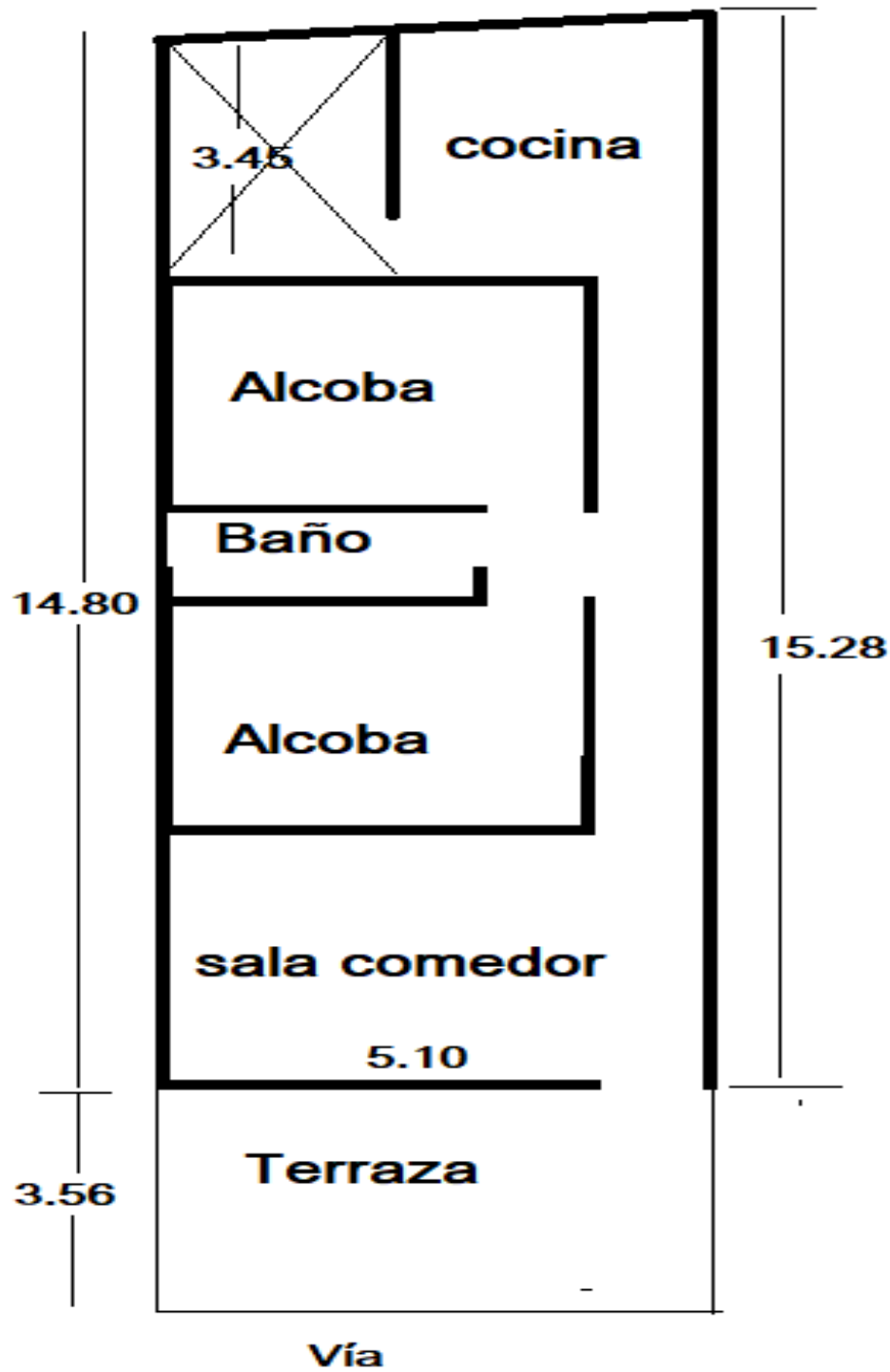
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	69
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$72,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,200,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	11.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,061,640
Valor adoptado depreciado	\$1,061,640
Valor total	\$63,698,400

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua

[illegible]

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Terraza Inmueble



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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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-1101783243



PIN de Validación: b2950a9c



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**
NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EMIRO JOSE MARZOLA LEON** se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b2950a9c



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

• Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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



PIN de Validación: b2950a9c



auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2950a9c



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

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

Teléfono: 3002741771

Correo Electrónico: emiromarzola@gmail.com

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

Técnico en técnicas y competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales - Técnico en

Técnico en Avalúos - Incaico

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **EMIRO JOSE MARZOLA LEON**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 11002807

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2950a9c

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 treinta y uno (31) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 4 de 5



PIN de Validación: b2950a9c



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1101783243 M.I.: 143-53191



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

Certificado generado con el Pin No: 240206194188912653

Nro Matrícula: 143-53191

Pagina 1 TURNO: 2024-143-1-1584

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:42:05 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 143 - CERETE DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: CERETE VEREDA: CERETE

FECHA APERTURA: 06-09-2017 RADICACIÓN: 2017-143-6-3100 CON: ESCRITURA DE: 16-08-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 2 CON AREA DE 71 MTS.2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1354, 2017/08/16, NOTARIA UNICA CERETE. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. SUS LINDEROS SON :
NORTE : CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE JUAN VARGAS CON 5.66 METROS. SUR : CON CALLE DE POR MEDIO CON 5.67 METROS. ESTE : CON LOTE #1 A SEGREGAR CON 16.19 METROS. OESTE : CON LOTE #3 A SEGREGAR CON 16.32 METROS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01 - ESCRITURA 618 DEL 20/4/2017 NOTARIA UNICA 1 DE CERETE REGISTRADA EL 26/4/2017 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: ADAN ANTONIO GUERRA BANDA , A: HERNAN ANTONIO GUERRA MARTINEZ , A: LUIS ALBERTO GUERRA MARTINEZ , A: ARMIDA DEL CARMEN GUERRA MARTINEZ , A: EMIRA DEL CARMEN GUERRA MARTINEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 143-34146 .--02. - ESCRITURA 238 DEL 4/8/1967 NOTARIA DE DE CERETE REGISTRADA EL 8/11/1967 POR COMPRAVENTA DE: JOSE JOAQUIN GALARCIO MIRANDA , A: ADAN ANTONIO GUERRA BANDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 143-34146 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LT VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN (1) PISO

2) KR 10 # 2 - 92

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

143 - 34146

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-143-6-3100

Doc: ESCRITURA 1354 DEL 16-08-2017 NOTARIA UNICA DE CERETE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: GUERRA MARTINEZ ARMIDA DEL CARMEN

CC# 50850336

DE: GUERRA MARTINEZ EMIRA DEL CARMEN

CC# 50846121

DE: GUERRA MARTINEZ HERNAN ANTONIO

CC# 78025915



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

Certificado generado con el Pin No: 240206194188912653

Nro Matrícula: 143-53191

Pagina 2 TURNO: 2024-143-1-1584

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:42:05 PM

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

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

DE: GUERRA MARTINEZ LUIS ALBERTO

CC# 1064984922

A: GUERRA MARTINEZ LUIS ALBERTO

CC# 1064984922 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-11-2018 Radicación: 2018-143-6-4823

Doc: ESCRITURA 2568 DEL 22-11-2018 NOTARIA UNICA DE CERETE

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRA MARTINEZ LUIS ALBERTO

CC# 1064984922

A: GOMEZ GENES JOSE DAVID

CC# 10775580 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-06-2022 Radicación: 2022-143-6-2098

Doc: ESCRITURA 942 DEL 01-06-2022 NOTARIA UNICA DE CERETE

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: GOMEZ GENES JOSE DAVID

CC# 10775580

A: GONZALEZ RAMOS LUCY ISABEL

CC# 1102830626 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-09-2023 Radicación: 2023-143-6-3420

Doc: ESCRITURA 1584 DEL 01-09-2023 NOTARIA UNICA DE CERETE

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0979 RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCION ÁREA APROBADA DE CONSTRUCCIÓN 60 MTS.2

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

A: GONZALEZ RAMOS LUCY ISABEL

CC# 1102830626 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-12-2023 Radicación: 2023-143-6-4465

Doc: ESCRITURA 2146 DEL 30-11-2023 NOTARIA UNICA DE CERETE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL N° 3081-400370-60610-0 DEL 29/11/2023 EXPEDIDO POR IGAC.

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

A: GONZALEZ RAMOS LUCY ISABEL

CC# 1102830626 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 240206194188912653

Nro Matrícula: 143-53191

Pagina 3 TURNO: 2024-143-1-1584

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:42:05 PM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la 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: 2024-143-1-1584

FECHA: 06-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FABIO ENRIQUE MARTINEZ ARROYO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública