



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1066718647

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NINO JOSE HERNANDEZ FLOREZ
NIT / C.C CLIENTE	1066718647
DIRECCIÓN	KR 16 NUMERO 16-20 CASA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	BR VILLA LIBIA
CIUDAD	Planeta Rica
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
IDENTIFICACIÓN	1067838963

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/02/2024
FECHA INFORME	27/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BERLY DEL SOCORRO HERNANDEZ FLOREZ				
NUM.	073 EscrituraDe	#NOTARIA	Única	FECHA	02/02/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Planeta Rica	DEPTO	Córdoba		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	235550102000001910018000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Declaración en Construcción en Suelo Propio. Anotación Uno (6) en el folio 148-27505.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
148-27505	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el Barrio Villa Libia en la parte Centro - Occidente del Municipio de Planeta Rica. Predio cercano a sitios de interés como Institución Educativa Simón Bolívar, Hospital San Nicolás del Municipio de Planeta Rica, Notaría Única de Planeta Rica, Cancha Polideportivo Villa Libia, Parque Las Aguas. El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, agua y gas, contadores 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	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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 182,560,879

VALOR ASEGURABLE \$ COP 182,560,879

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 2 unidades habitacionales, entradas independientes, esto incumple la política, 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

Área Lote	156	Frente	13
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1,08

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 028 - 21 Diciembre 2017
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	156
AREA CONSTRUIDA	M2	132.16

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	116
AREA CONSTRUIDA	M2	81
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	12.775.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	156
AREA CONSTRUIDA	M2	132.16

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	156
AREA CONSTRUIDA	M2	132.16

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	KR 16 NUMERO 16-20 CASA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

## 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	156	M2	\$430,000.00	36.74%	\$67,080,000.00
Area Construida	Construcción	132.16	M2	\$873,796.00	63.26%	\$115,480,879.36
TOTALES					100%	\$182,560,879
Valor en letras			Ciento ochenta y dos millones quinientos sesenta mil ochocientos setenta y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$182,560,879

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	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:	Caracterizada por construcciones unifamiliares de 1 y 2 pisos. Remodelaciones y construcciones nuevas existentes

SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en el Barrio Villa Libia en la parte Centro - Occidente del Municipio de Planeta Rica. Predio cercano a sitios de interés como Institución Educativa Simón Bolívar, Hospital San Nicolás del Municipio de Planeta Rica, Notaria Única de Planeta Rica, Cancha Polideportivo Villa Libia, Parque Las Aguas. El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, agua y gas, contadores 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. Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 148-27505. Presenta Siete (07) anotaciones en su folio. Certificado a fecha de 29 de enero de 2024. No tiene limitaciones o gravámenes en el Folio

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

**Entorno:** Barrio Villa Libia, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas y carreteables en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por la Carrera 5, Carrera 7, Calle 19, Calle 20 y carreras adyacentes que permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a barrios y urbanizaciones como Brasilia, La Independencia, Centro, Sucre, San Marcos, San Nicolas.

**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: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2

**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 DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Municipio Planeta Rica	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	TEL: 7890211 CEL: 3165817831	136	269	\$1,100,000	\$295,900,000
2	Lote Municipio Planeta Rica	\$60,000,000	0.92	\$55,200,000	CEL: 3007042092	126	0	\$	\$0
3	Lote Municipio Planeta Rica	\$50,000,000	0.92	\$46,000,000	CEL: 3106862384 - 3137763097	105		\$	\$0
Del inmueble						156	132.16		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,600,000	\$408,824	1.0	1.0	1.00	\$408,824
2	\$55,200,000	\$438,095	1.0	1.0	1.00	\$438,095
3	\$46,000,000	\$438,095	1.0	1.0	1.00	\$438,095
					PROMEDIO	\$428,338.00
					DESV. STANDAR	\$16,900.03
					COEF. VARIACION	3.95%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$430,000.00	AREA	156	TOTAL	\$67,080,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	132.16	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$67,080,000.00					

**Observaciones:**  
Investigación de mercado, ofertas similares y cercanas al predio objeto de estudio del Municipio de Planeta Rica. 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-centro-planeta-rica/6569868>



REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	132.16
Area construida vendible	132.16
Valor M2 construido	\$1,458,222
Valor reposición M2	\$192,718,620
Valor reposición presupuesto M2	\$1,458,222
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,312,400
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fito y corvin %	33.42 %
Valor reposición depreciado	\$873,796
Valor adoptado depreciado	\$873,796
Valor total	\$115,480,879

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:

KR 16 NUMERO 16-20 CASA | BR VILLA LIBIA | Planeta Rica | Córdoba

COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.411038

Longitud:-75.590472

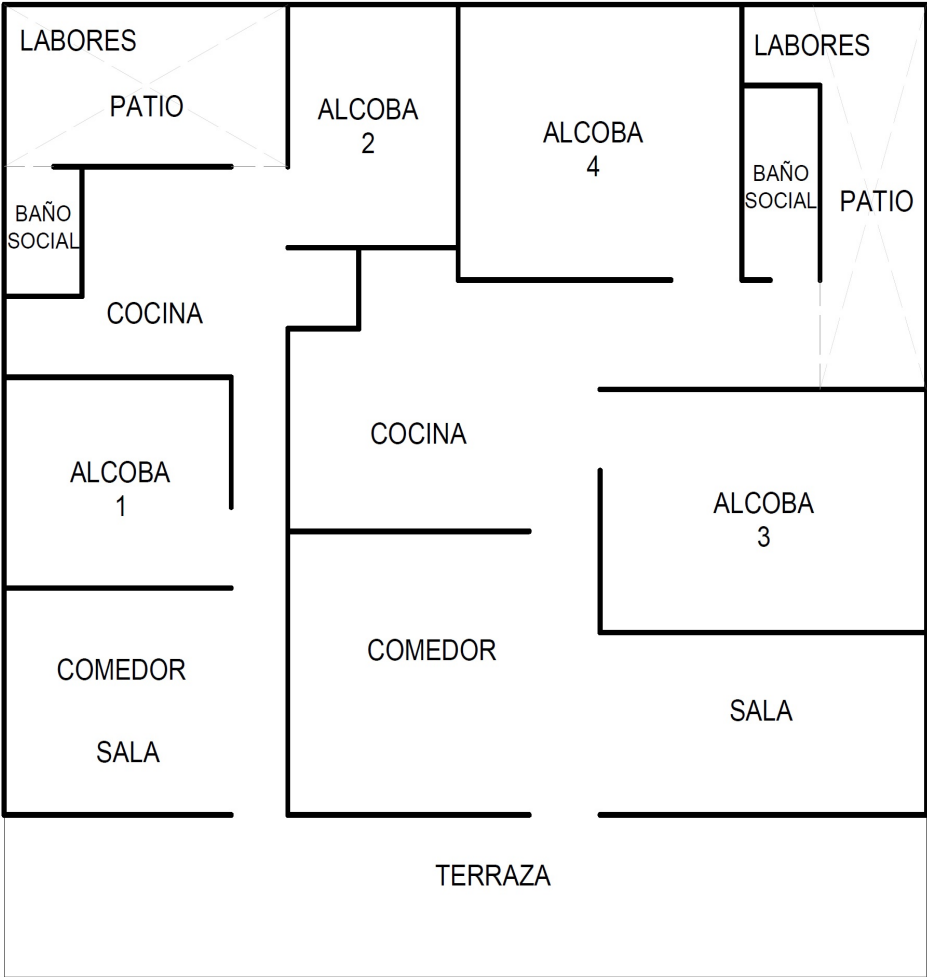
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 24´ 39.7362´´

Longitud:75° 35´ 25.6992´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua





## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor





## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina





## FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



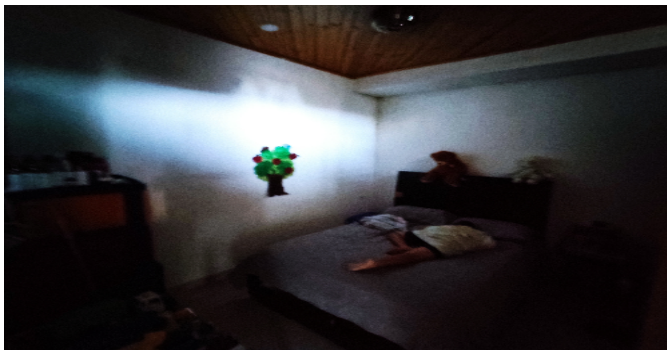
Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1





## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

República de Colombia

numero 20.040.380 expedida en Planeta Rica, y manifiesto.

**PRIMERO:** Que es propietaria del derecho de dominio y la posesión plena, sobre un lote o solar, ubicado en el barrio Villa Libia, del Municipio de Planeta Rica, Departamento de Córdoba, con referencia catastral número 0102000001910018-000000000, con un área de ciento cincuenta y seis metros cuadrados de superficie (156 M2), determinado por los siguientes linderos y medidas según título de adquisición: **NORTE**, predios del Parque Recreacional de la Urbanización Villa Libia, y Marina Porto Hoyos, mide doce metros (12); **SUR**, predio de Luz Marina Porto Hoyos, mide doce metros (12); **ESTE**, predio de Ángel Martínez, mide trece metros (13); y **OESTE**, predios de Eugenio González Simanca y Gabriel de Mares, mide trece metros (13). Este inmueble fue adquirido mediante escritura pública número 073 de 02 de febrero de 2017 otorgada en la Notaria Unica de Planeta Rica, registral en la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de Sahagún bajo el número **148-27505**.

**SEGUNDO:** Que la compareciente en el lote de terreno o solar que se hace mención en la cláusula **PRIMERA** de este instrumento, ha construido con sus propios recursos UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR, con las siguientes características, así: Tres (3) alcobas, una (1) sala comedor, dos (2) baños, una (1) cocina, una (1) terraza, un (1) patio y un (1) patio de labores. Su área construida es de 132.16 M2, y su área libre es de 23.84 M2.

**TERCERO:** Que presenta para protocolizar la resolución número 053 de 28 de abril de 2022 expedida por el Secretario de Infraestructura y Planeación Municipal de Planeta Rica, la cual se protocoliza con este acto escriturario, con su debida de nota.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - 320 tiene costo para el usuario

NOTARIA UNICA  
DE PLANETA RICA  
CÓRDOBA

05/01/2022

JC5F7WSRKG6BEFD5

SFC

## 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-1066718647





PIN de Validación: b76b0a1b



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: b78b0afb



#### 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

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 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-1066718647 M.I.: 148-27505



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

Certificado generado con el Pin No: 240129855088433311

Nro Matrícula: 148-27505

Pagina 1 TURNO: 2024-148-1-1261

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 04:52:48 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: 148 - SAHAGUN DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: PLANETA RICA VEREDA: PLANETA RICA

FECHA APERTURA: 31-10-1995 RADICACIÓN: 95-2218 CON: ESCRITURA DE: 14-09-1995

CODIGO CATASTRAL: 01-02-0180-0023COD CATASTRAL ANT:

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

VER LINDEROS ESCRITURA NO. 325 DE 14-09-95.- NOTARIA UNICA DE PUEBLO NUEVO.- ( CON FUNDAMENTO EN ESCRITURA PUBLICA )

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION. 01).- REGISTRO DE FECHA 22- 01- 93.- ESCRITURA 18 DE 21- 01- 93.- NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA.- MODO DE ADQUIRIR.-COMPRAVENTA.- DE: HOYOS AMANTE,MANUEL - A: ANAYA MONTES, NESTOR RAUL. 02).- REGISTRO DE FECHA 18- 10- 91.- ESCRITURA 554 DE 21- 09- 90.-NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA.-MODO DE ADQUIRIR.- COMPRAVENTA.- DE: SALGADO MENDOZA, MARIA EMMA.- A: HOYOS AMANTE, MANUEL. 03).- REGISTRO DE FECHA 16- 03- 88.- ESCRITURA 548 DE 19- 08- 87.-NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA.- MODO DE ADQUIRIR.- COMPRAVENTA.- DE: CASTRO JIMENEZ,ANTONIO JOSE.- A: SALGADO MENDOZA, MARIA EMMA LUZ. 04).- REGISTRO DE FECHA 20- 10- 82.- ESCRITURA 440 DE 03- 08- 82.- NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA.-MODO DE ADQUIRIR.- COMPRAVENTA.- DE: BULA ARGUMEDO, JOSE ANTONIO.- A: CASTRO JIMENEZ, ANTONIO JOSE. 05).- REGISTRO DE FECHA 21- 06- 82.- ESCRITURA 194 DE 20- 04- 82.- NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA.- ACLARACION.- A: BULA ARGUMEDO, JOSE ANTONIO. 06).-REGISTRO DE FECHA 29- 01- 82.- ESC ITURA 20 DE 21- 01-92.- NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA.- MODO DE ADQUIRIR.- COMPRAVENTA.- DE: BERRIO DE BERRIO, LIBIA.- A: BULA ARGUMEDO, JOSE ANTONIO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) BR VILLA LIBIA LT O SOLAR

2) KR 16 NUMERO 16-20 CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

148 - 7830

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-09-1995 Radicación: 2218

Doc: ESCRITURA 325 DEL 14-09-1995 NOTARIA UNICA DE PUEBLO NUEVO

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: ANAYA MONTES NESTOR RAUL

**A: HOYOS AMANTE MANUEL SALVADOR**

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240129855088433311

Nro Matrícula: 148-27505

Pagina 2 TURNO: 2024-148-1-1261

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 04:52:48 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-01-2003 Radicación: 0213

Doc: ESCRITURA 316 DEL 29-08-2002 NOTARIA UNICA DE PUEBLO NUEVO

VALOR ACTO: \$2,740,000

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: HOYOS AMANTE MANUEL SALVADOR

**A: MARTINEZ THERAN MARCELINA DE JESUS**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-11-2003 Radicación: 2745

Doc: ESCRITURA 504 DEL 20-11-2003 NOTARIA UNICA DE PUEBLO NUEVO

VALOR ACTO: \$468,000

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: MARTINEZ THERAN MARCELINA DE JESUS

**A: CAÑAS VASQUEZ JADER MANUEL**

X

**A: CAÑAS VASQUEZ YOMAIRA MARIA**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-12-2006 Radicación: 2006-148-6-4417

Doc: ESCRITURA 882 DEL 11-12-2006 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA

VALOR ACTO: \$3,244,000

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: CAÑAS VASQUEZ JADER MANUEL

CC# 10950792

DE: CAÑAS VASQUEZ YOMAIRA MARIA

CC# 50946667

**A: GONZALEZ PEREZ AIDA ISABEL**

CC# 26025225 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-02-2017 Radicación: 2017-148-6-570

Doc: ESCRITURA 073 DEL 02-02-2017 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA

VALOR ACTO: \$13,700,000

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: GONZALEZ PEREZ AIDA ISABEL

CC# 26025225

**A: HERNANDEZ FLOREZ BERLY DEL SOCORRO**

CC# 26040380 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-148-6-1778

Doc: ESCRITURA 566 DEL 28-06-2022 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**A: HERNANDEZ FLOREZ BERLY DEL SOCORRO**

CC# 26040380 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240129855088433311

Nro Matrícula: 148-27505

Pagina 3 TURNO: 2024-148-1-1261

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 04:52:48 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-09-2023 Radicación: 2023-148-6-3218

Doc: ESCRITURA 1428 DEL 18-08-2023 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO EXPEDIDO POR LA OFICINA DE PLANEACION  
MUNICIPAL DE PLANETA RICA, DE FECHA 6/06/2022, ES CARRERA 16 N°16-20 CASA.

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

A: HERNANDEZ FLOREZ BERLY DEL SOCORRO

CC# 26040380

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-148-1-1261

FECHA: 29-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ELKIN RAFAEL GUEVARA VERGARA

REGISTRADOR SECCIONAL