



QR validez del avalúo



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

| AVALUO: LRCAJA-1066175840 | | | |
|---------------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 14/03/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CALLE 95A#5C-20 BARRIO MOCARI | | |
| Barrio | MOCARI | | |
| Ciudad | Montería | | |
| Departamento | Córdoba | | |
| Propietario | ROLNEY YESID MORA BALLESTA | | |

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: JUAN CAMILO MEJIA GIL

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 **ROLNEY YESID MORA BALLESTA** ubicado en la CALLE 95A#5C-20 BARRIO MOCARI MOCARI, de la ciudad de Montería.

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 \$129,400,000.00 pesos m/cte (Ciento veintinueve millones cuatrocientos mil).

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 | 150 | M2 | \$340,000.00 | 39.41% | \$51,000,000.00 |
| Area Construida | Construcción | 98 | M2 | \$800,000.00 | 60.59% | \$78,400,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$129,400,000 |

Valor en letras
Ciento veintinueve millones cuatrocientos mil 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 | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 129,400,000.00 |
| Proporcional | 0 | 129,400,000 | Valor asegurable | 129,400,000 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 8 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------------------------|---------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1066175840 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | JUAN CAMILO MEJIA GIL | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1066175840 | Teléfono | 3233208538 |
| Email | juan.mejia1739@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | ROLNEY YESID MORA BALLESTA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 15374489 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 95A#5C-20 BARRIO MOCARI | | | | |
| Conjunto | | | | | |
| Ciudad | Montería | Departamento | Córdoba | Estrato | 1 |
| Sector | Urbano | Barrio | MOCARI | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | No |
| Observación | Las viviendas de la manzana donde se ubica el inmueble no tiene placa fisica de nomenclatura, al igual que la mayoría de predios del sector, tampoco hay señalización vial, se identifica la vivienda por medio de la placa fisica ubicada sobre la puerta de entrada la cual corresponde con la nomenclatura catastral y la registrada en certificado de tradición. | | | | |

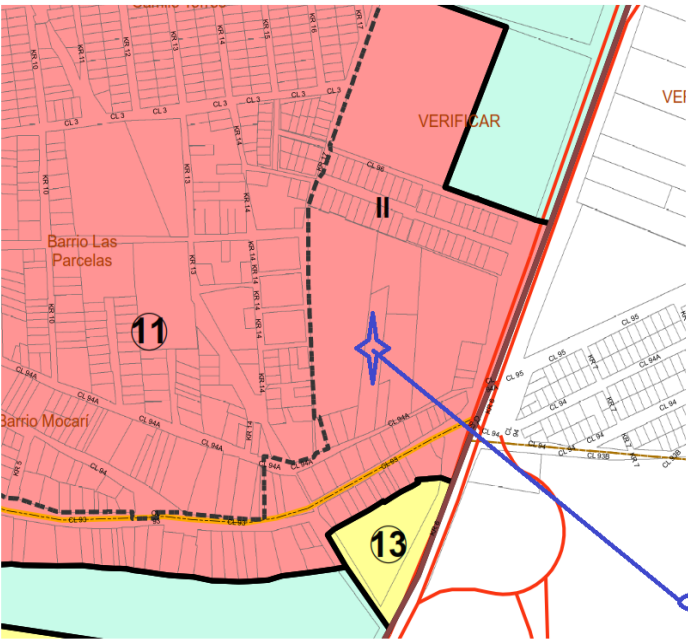
| CARACTERISTICAS GENERALES | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------|--------|-------------------|---------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO |
| Justificación de Metodología | Para 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 ; 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. | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 150 | |
| AREA CONSTRUIDA | | | M2 | 0 | |
| ÁREAS CATASTRAL | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 148 | |
| AREA CONSTRUIDA | | | M2 | 129 | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | | | PESOS | 77187000 | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 140 | |
| AREA CONSTRUIDA | | | M2 | 98 | |
| ÁREAS POR NORMA | | | | VALOR | |
| Indice ocupación | | | 0.75 | 112.5 | |
| Indice construcción | | | 1.5 | 225 | |
| Forma Geometrica | Rectangular | Frente | 10 | | |
| Fondo | 15 | Relación frente fondo | 1: 1.5 | | |
| 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 | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | |
| Comportamien to 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 003 del 05 de Mayo de 2021 |
| Area Del Lote | 150 |
| Forma Del Lote | Rectangular |
| Topografia | Plano |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano |
| Uso Principal Norma | Ejes multiples |
| Uso Compatible Norma | Residencial |
| Uso Condicionado Norma | Comercial |
| Uso Prohibido Norma | Industrial |
| Tratamiento | mejoramiento integral |
| Indice DeOcupacion | 0.75 |
| Indice DeConstruccion | 1.5 |
| Antejardin | 3 |
| AislamientoPosterior | 2 |
| Aislamiento Lateral | 1 |
| Altura Permitida | 6 |
| Amenaza Riesgo Inundacion | Bajo |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No |
| Suelos De Proteccion | No |
| Patrimonio | No |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | El uso residencial actual del inmueble se encuentra acorde con los usos permitidos por norma. |

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP

UDP9-01

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

| SECTORES NORMATIVOS UDP 9-01 | | | |
|------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------|
| SECTOR | SUBSECTOR | ÁREA DE ACTIVIDAD | TRATAMIENTO, MODALIDAD |
| 11 | I | Residencial mixto | Mejoramiento Integral Reestructurante |
| | II | Ejes múltiples | Mejoramiento Integral Reestructurante |

LEYENDA

Tratamiento consolidación, modalidad densificación moderada

Tratamiento consolidación, modalidad sectores urbanos especiales

Tratamiento renovación, modalidad redesarrollo

Tratamiento mejoramiento integral, modalidad reestructurante

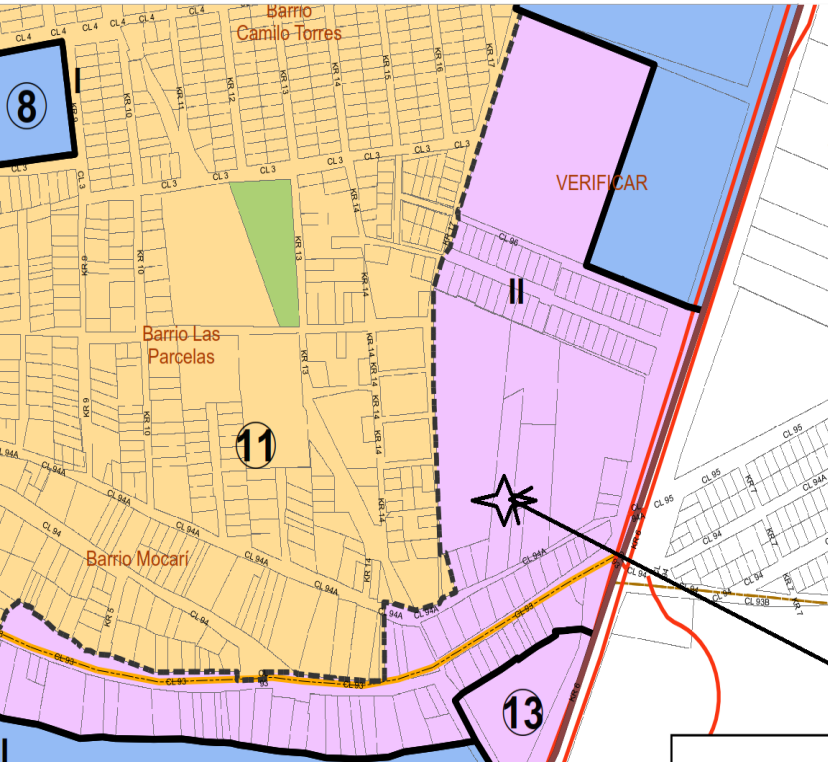
Tratamiento desarrollo, modalidad expansión

Tratamiento desarrollo

Parque

Alcaldía de MONTERÍA

Plano Tratamiento urbanístico



UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP

UDP9-01

USOS PERMITIDOS PLANO 1

| SECTORES NORMATIVOS UDP 9-01 | | | |
|------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------|
| SECTOR | SUBSECTOR | ÁREA DE ACTIVIDAD | TRATAMIENTO, MODALIDAD |
| 11 | I | Residencial mixto | Mejoramiento Integral Reestructurante |
| | II | Ejes múltiples | Mejoramiento Integral Reestructurante |

LEYENDA

ÁREAS DE ACTIVIDAD

Ejes múltiples

Espacio Público

Área de actividad dotacional

Área de actividad residencial mixto

Área urbana integral

Ejes múltiples

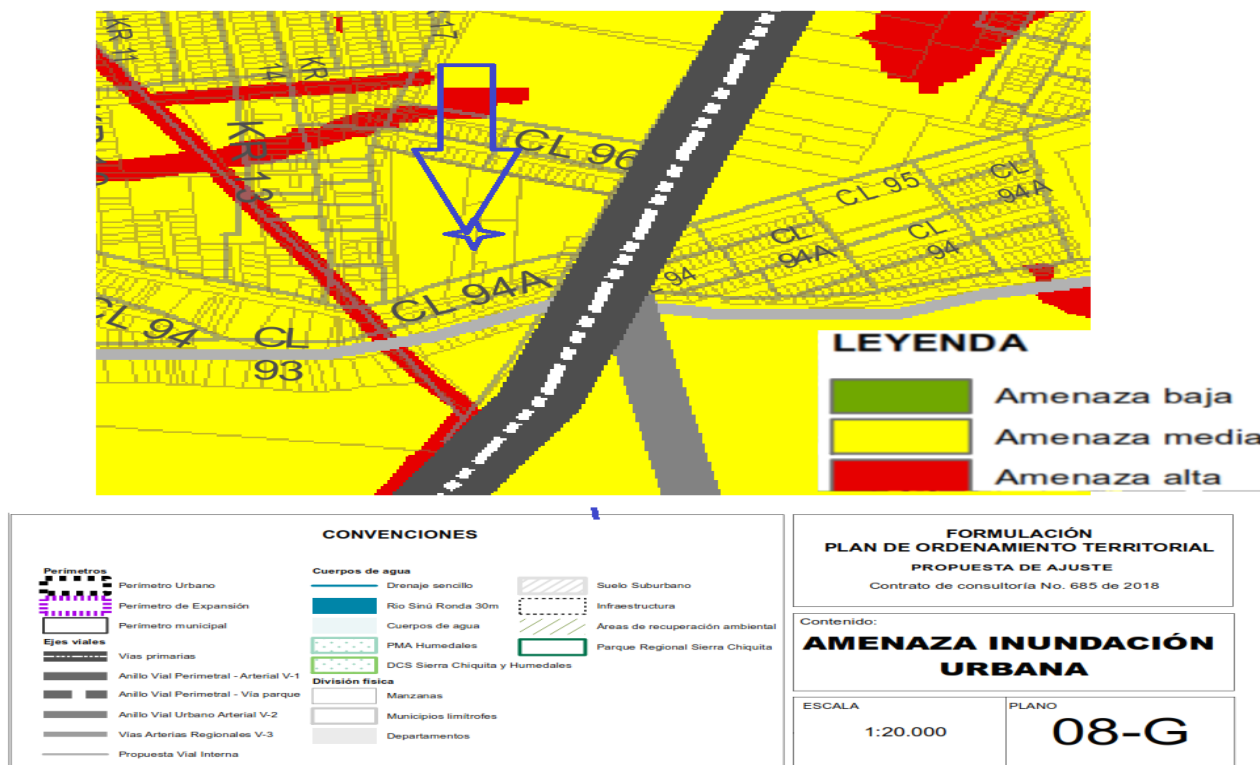
7 / 25

| FICHA EDIFICABILIDAD GENERAL UDP 9-01 | | |
|--|---------------------------------------|----------------|
| SECTOR | Sector 11 (Nota 2) | |
| SUBSECTOR | I | II |
| TRATAMIENTO | MEJORAMIENTO INTEGRAL REESTRUCTURANTE | |
| ACTIVIDAD | Residencial mixto | Ejes múltiples |
| Índice de ocupación | 0.75 | 0.60 |
| Índice de construcción | 1.50 | 1.50 |
| Altura máxima permitida (Pisos) | 6.00 | 8.00 |
| Lote mínimo (Subdivisión mínima) | | |
| Área | 150.00 | 150.00 |
| Frente | 7.00 | 7.00 |
| Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 1, 4, 5, 6) | 3.00 | 5.00 |
| Subdivisión mínima | | |
| Retiro posterior | 2.00 | 3.00 |
| Retiro lateral (Nota 3) | 1.00 | 1.00 |
| Voladizo | 1.00 | 1.00 |

NOTAS

1. En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.
2. La edificabilidad en espacios públicos será determinada por el respectivo Plan Maestro.
3. Los equipamientos de escala vecinal y zonal no podrán tener retiros laterales menores a 1.5 m en tipología aislada.
4. Los predios que se encuentren en vía arterial o colectora, deberán dejar un antejardín de 5 metros.
5. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.
6. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1.50 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.50 metros desde el nivel de andén.

Plano Inundación



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|----------|
| 3302 | EscrituraDePropiedad | 07/10/2021 | 2 | Montería |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|---------|
| 140-94625 | 07/03/2024 | 23001010502380002000 | Casa |

Observación

De acuerdo con el folio de matricula inmobiliaria # 140-94625, sobre el predio no se registran gravamen ni limitaciones.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBAMIENTO URBANO | | |
|--------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|-------|
| | Sector | Inmueble | | Sector | |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI | |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | NO | |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO | |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO | |
| CARACTERISTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Mixta. | 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 | mas de 500 | Andenes | NO | No hay |
| Áreas verdes | Regular | mas de 500 | Sardineles | NO | No hay |
| Estacionamiento | No hay | mas de 500 | Vías pavimentadas | NO | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | Tipo de vía | Vía secundaria | |
| Escolar | Bueno | 400-500 | | | |
| Comercial | Bueno | 400-500 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | Es un sector de área de actividad multiple ubicado en la zona norte de la ciudad, el estrato asignado es el 1 y predominan viviendas unifamiliares de uno y dos pisos. El uso comercial se desarrolla a lo largo de la calle 93 y la cerrera 6, al interior del sector predomina el uso residencial. En el sector se encuentra la Universidad Pontificia Bolivariana,, tiendas Ara, D1, Centros de Salud, colegios, 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 de fibrocemento |
| Fachada | otro | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2020 | Edad Inmueble | 4 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 98 | | |
| Licencia construcción | Sin información | | | | |
| 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 | 3 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 0 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| 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 | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

ACABADOS

| | | | | | | | | |
|-------------|---|----------|----------|----------|--------|----------|----------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Normal | Sencillo | Sencillo | Sencillo |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |
| Observación | La vivienda esta siendo habitada y se encuentra en obra gris. La fachada se encuentra pañetada sin pintar al igual que las paredes internas, el piso de la terraza es en plantilla de concreto, el piso interior esta enchapado en cerámica. La vivienda no tiene cielo raso. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 95A#5C-20 BARRIO MOCARI | MOCARI | Montería | Córdoba



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.8013222
GEOGRAFICAS : 8° 48' 4.7592''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.8523388888888
GEOGRAFICAS : 75° 51' 8.4204''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|--------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Mocarí | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | 3022092382 | 210 | 120 | \$700,000 | \$84,000,000 |
| 2 | Nuevo Bosque | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 3128733456 | 144 | 115 | \$800,000 | \$92,000,000 |
| 3 | Mocarí | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | 3218496399 | 160 | 110 | \$700,000 | \$77,000,000 |
| 4 | Mocari | \$120,000,000 | 0.95 | \$114,000,000 | 3128332061 | 80 | 75 | \$1,100,000 | \$82,500,000 |
| Del inmueble | | | | | | 150 | 98 | | |

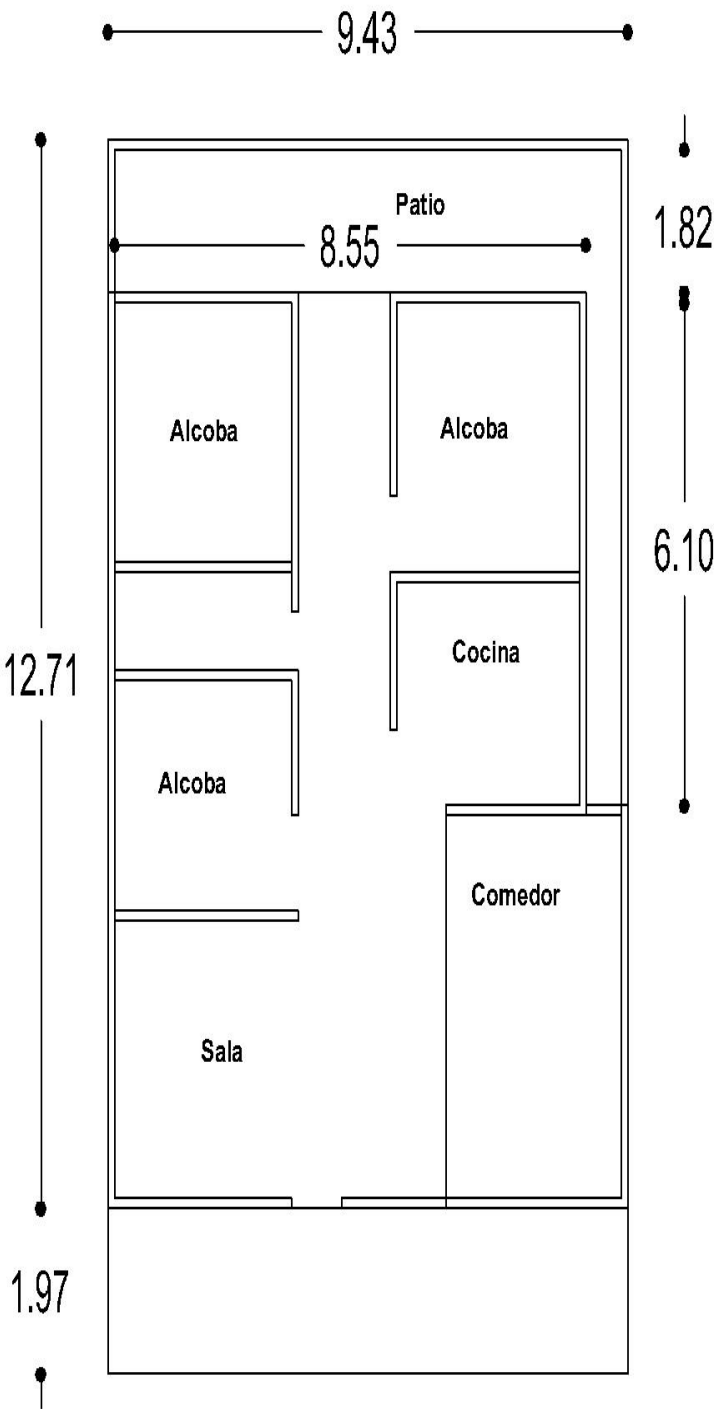
| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$68,000,000 | \$323,810 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$323,810 |
| 2 | \$50,500,000 | \$350,694 | 1.0 | 0.95 | 0.95 | \$333,160 |
| 3 | \$56,000,000 | \$350,000 | 1.0 | 0.95 | 0.95 | \$332,500 |
| 4 | \$31,500,000 | \$393,750 | 1.0 | 0.9 | 0.90 | \$354,375 |
| | | | | | PROMEDIO | \$335,961.06 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$12,994.35 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.87% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|--------------|------|-----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$340,000.00 | AREA | 150 | TOTAL | \$51,000,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$800,000.00 | AREA | 98 | TOTAL | \$78,400,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$129,400,000.00 | | | | | |

| | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|
| Observaciones: | | | | | | |
| Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares en cuanto a acabados y áreas. | | | | | | |
| Enlaces: | | | | | | |
| 1 - https://scredinmobiliaria.com/casa-venta-norte-monteria/2982305 2 - https://gninmobiliaria.co/casa-venta-monteria/3547891 3 - https://gninmobiliaria.co/casa-venta-monteria/3114368 4 - https://moveit7.inmo.co/apartamento-venta-camilo-torres-monteria/3003761 | | | | | | |

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Construcción 98 m2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



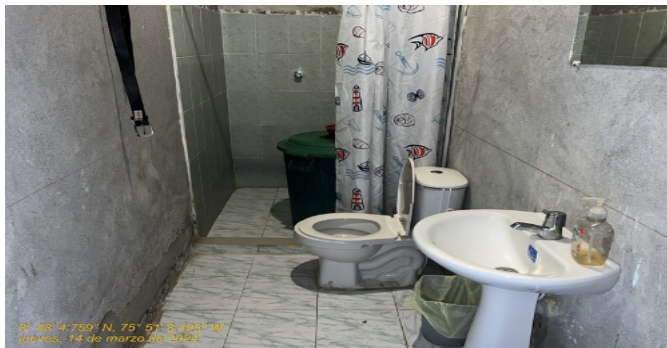
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Terraza Inmueble



FOTOS General



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y 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-1066175840



PIN de Validación: a71209H



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 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: a71209H



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: a71209H



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: a7f209ff



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 - Tecnológico

Técnico en Avalúos - Incatec

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

a7f209ff

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo 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: a71209H



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1066175840 M.I.: 140-94625