



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1073815798

Fecha del avalúo	Fecha de visita	22/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 8 # 9-23	
Barrio	Laureano Gómez	
Ciudad	San Pelayo	
Departamento	Córdoba	
Propietario	ELENA INES CORREA MESTRA	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JERSEY FARHUT DURANGO HERNANDEZ

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 **ELENA INES CORREA MESTRA** ubicado en la KR 8 # 9-23 Laureano Gómez, de la ciudad de San Pelayo.

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 \$97,860,000.00 pesos m/cte (Noventa y siete millones ochocientos sesenta 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	246	M2	\$50,000.00	12.57%	\$12,300,000.00
Area Construida	Construcción	92	M2	\$930,000.00	87.43%	\$85,560,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$97,860,000</b>

Valor en letras

Noventa y siete millones ochocientos sesenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	397,805	0	Valor del avalúo en UVR	97,860,000.00
Proporcional	12,301,002	97,860,000	Valor asegurable	97,860,000
% valor proporcional	12.57	87.43	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Área de terreno físico aproximado 246 M2, área de terreno en certificado, catastro y escritura 431 M2. PARA SUBSANAR: debe realizar aclaración de áreas y linderos, y aportar documentos jurídicos que registre el área correcta de terreno. Nota 2: Debe instalar contador de acueducto. 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. NOTA 3: Instalar nomenclatura material no perecedero.			
<b>Observación</b>	<b>General:</b> La localización del inmueble se logra por medio del plano catastral y de la nomenclatura física ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en los documentos y la información catastral. <b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. <b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito. <b>Entorno:</b> Carrillo es un corregimiento rural del municipio de San Pelayo, la vivienda se encuentra en la cabecera urbana en sector con todos los servicios públicos, predominan viviendas unifamiliares de un piso, la vía que para frente a la vivienda se encuentra			

balastada, no tiene andenes ni sardineles.

**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: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en plantilla de concreto, paredes estucadas y pintadas. La vivienda no tiene cielo raso.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10738 15798	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JERSEY FARHUT DURANGO HERNANDEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1073815798	<b>Teléfono</b>	3104079322
<b>Email</b>	jersey.durango@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ELENA INES CORREA MESTRA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	26175096	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 8 # 9-23				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	San Pelayo	<b>Departamento</b>	Córdoba	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Laureano Gómez	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	La localización del inmueble se logra por medio del plano catastral y de la nomenclatura física ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en los documentos y la información catastral. El material de la placa de nomenclatura es en una lámina de acrílico y la demarcación es en material autoadesivo.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	431	AREA DE TERRENO	M2	431
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	95
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	246	AREA DE TERRENO	M2	246
AREA CONSTRUIDA	M2	92	AREA PISO 1	M2	92

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.69	169.74
Indice construcción	2	492

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	14	
<b>Fondo</b>	17.6	<b>Relación frente fondo</b>	1:1.25	

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**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 baja, y se considera que la demanda es baja.

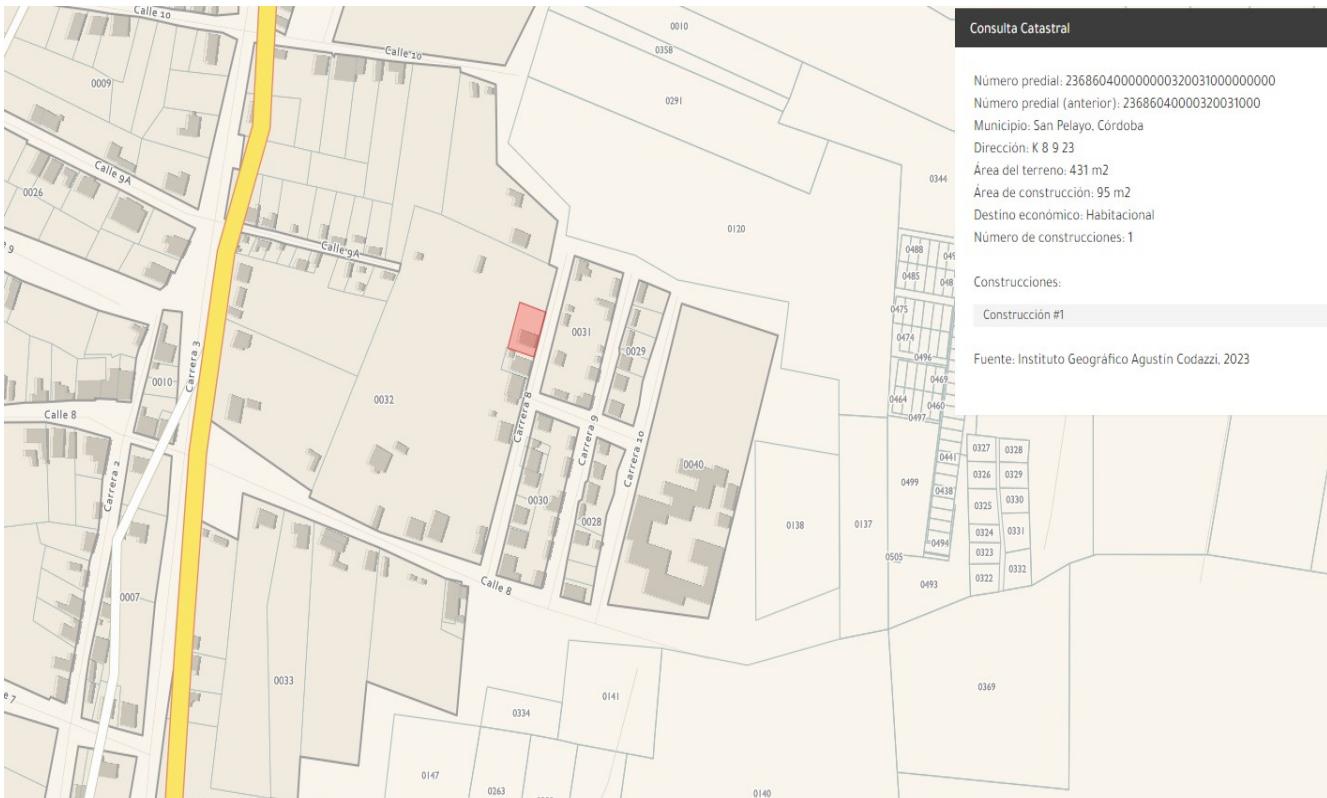
## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo PBOT 2000-2009
<b>Area Del Lote</b>	431
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plano
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Residencial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercial
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.69
<b>Indice DeContrucción</b>	2
<b>Antejardin</b>	Segun plan vial
<b>AislamientoPosterior</b>	5
<b>Aislamiento Lateral</b>	1
<b>Altura Permitida</b>	1
<b>Densidad</b>	50
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Protección</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Inmueble urbano, uso residencial acorde con la norma urbanística. Nota: en escritura se registra área de terreno de 431 m <sup>2</sup> , no se indica medidas de los linderos, el producto de la medición en sitio fue un área de terreno de 246 m <sup>2</sup> (13.95*17.63m) de una propiedad medianera. Según descripción de linderos de la escritura la propiedad tiene frente a dos vías, en sitio se evidenció que la vivienda tiene frente a la carrera 9 y linda con el norte con vivienda esquinera, en la visita el cliente informó

que esa vivienda no era sujeto de avalúo.

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## Plano Uso de suelo-actividad

CUADRO 9. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

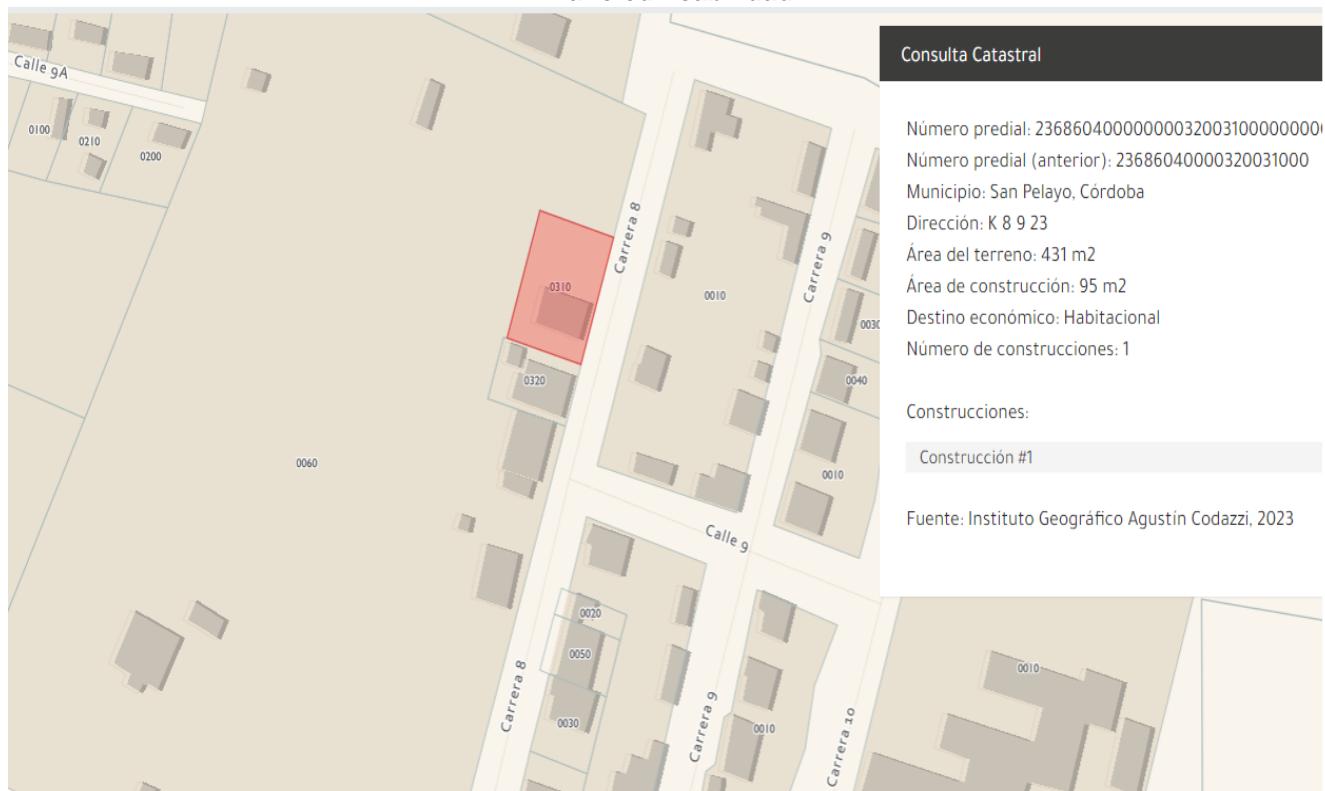
CLASE DE SUELOS	AREA/ZONA MORFOLOGICA HOMOGENEA	TRATAMIENTO URBANISTICO	NORMAS URBANISTICAS GENERALES																								
			USOS DEL SUELO						Aprovechamiento			Volumetría			Cotas												
			Principal		Complementario		Compatibile		I.O.	I.C.	Densidad / m <sup>2</sup>	Altura	Astur. Anterior	Astur. Lateral	Astur. Posterior	Volumen	Tipo A	Tipo B									
			Res. -1	Res. -2	Res. -3	Cam. -1	Cam. -2	Cam. -3	Instit. -1	Instit. -2	Res. -1	Res. -2	Ind. -1	Ind. -2	Ind. -3	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> neto	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> neto	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> neto	habit. piezas	m	m	m	m	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> uso		
URBANO	AMH - E	AD - 1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	50	1	Según Plan	1,00	5,00	22						
URBANO	AMH - 7	AD - 2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	150	2	Según Plan	80	4,00	1,00	30					
EXPANSION	-----	AD - 3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	250	2	Según Plan	80	3,00	80	22 para VP					
EXPANSION	-----	AD - 4	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	250	2	Según Plan	80	3,00	80	22 para VP					
EXPANSION	AMH - 11	AD - 5	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	200	2	Según Plan	80	3,00	80	22 para VP					
EXPANSION	AMH - E	AD - E	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	200	3	Según Plan	5,00	10,00	1,50	35					
URBANO	AMH - E	ARU	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	100	2	Según Plan	80	1,00	5,00	1,20	30				
URBANO	AMH - E	AM - 1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	150	2	Según Plan	80	1,50	4,00	1,20	22				
URBANO	AMH - 5, AMH - 4	AM - 2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	250	1	Según Plan	80	2,00			30				
URBANO	AMH - 2	AM - 3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	200	2	Según Plan	80	1,00	3,00	1,00	22				
URBANO	AMH - 9	AM - 4	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	200	1	Según Plan	80	1,00	3,00		30				
URBANO	AMH - 1	ACen	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	100	2	Según Plan	80	2,00	5,00	1,20	30				
URBANO	AMH - 2	AC - 1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	300	2	Según Plan	80	1,00	3,00	1,00	30				
URBANO	AMH - B	AC - 2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	2	Según Plan	80	3,00	5,00	1,50	30					
URBANO	AMH - 7	AC - 3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	200	2	Según Plan	80	1,00	3,00	1,00	22				
URBANO	AMH - 11	AP																									

Para San Pelayo el límite de Construcción (L) para edificación es de 0,60 m de distancia al límite de la parcela.

Para San Pelayo el límite de Construcción (C) para edificación es de 0,50 m de distancia al límite de la parcela.

Para San Pelayo el límite de Construcción (I) para edificación es de 0,50 m de distancia al límite de la parcela.

### Plano edificabilidad



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
sentencia	EscrituraResolucion	10/03/2008	JUZGADO CIVIL CERETE	Cereté

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
143-40144	29/12/2023	23686040000320031000	Casa

**Observación** 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			AMOBLAMIENTO 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	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	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	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	SI	Otro	NO

**Observación:** Carrillo es un corregimiento rural del municipio de San Pelayo, la vivienda se encuentra en la cabecera urbana en sector con todos los servicios públicos, predominan viviendas unifamiliares de un piso, la vía que para frente a la vivienda se encuentra balastada, no tiene andenes ni sardineles.

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	mixtas	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2010	<b>Edad Inmueble</b>	14 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>		<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	Sin información				
<b>Observación</b>	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

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	0	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

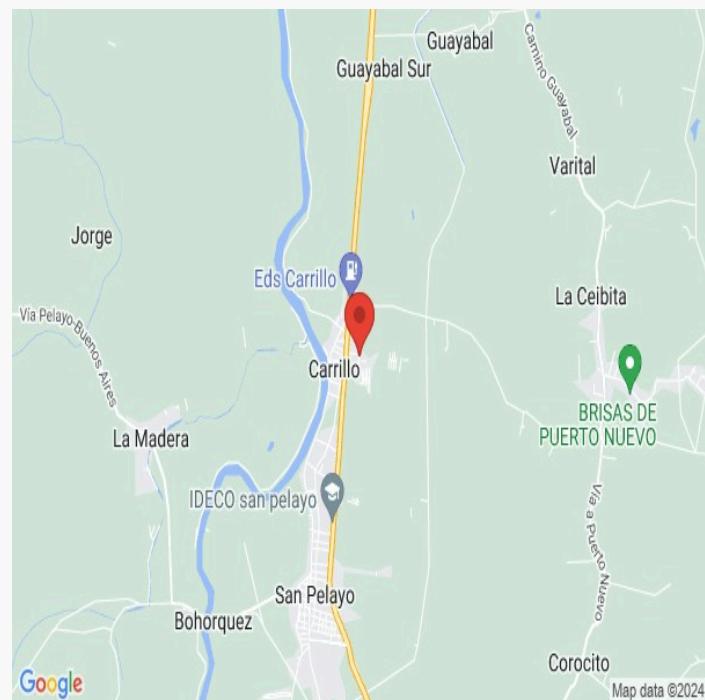
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

**Observación** Pisos en plantilla de concreto, paredes estucadas y pintadas. La vivienda no tiene cielo raso.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 8 # 9-23 | Laureano Gómez | San Pelayo | Córdoba



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.9813806  
GEOGRAFICAS : 8° 58' 52.9716''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.83163055555555  
GEOGRAFICAS : 75° 49' 53.8716''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	San Pelayo	\$40,000,000	0.90	\$36,000,000	3205335298	300		\$	\$0
2	Cerete - El quemado	\$136,500,000	0.90	\$122,850,000	3017294539	1050		\$	\$0
3	Cerete - El Quemado	\$96,600,000	0.90	\$86,940,000	3017294539	644		\$	\$0
4	Cereté	\$59,000,000	0.95	\$56,050,000	3017294539	520		\$	\$0
<b>Del inmueble</b>					<b>246</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,000,000	\$120,000	1.0	1.0	1.00	\$120,000
2	\$122,850,000	\$117,000	1.0	1.0	1.00	\$117,000
3	\$86,940,000	\$135,000	1.0	0.90	0.90	\$121,500
4	\$56,050,000	\$107,788	1.0	1.0	1.00	\$107,788
					PROMEDIO	\$116,572.12
					DESV. STANDAR	\$6,147.36
					COEF. VARIACION	5.27%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$115,000.00 \$	AREA AREA	246	TOTAL TOTAL	\$28,290,000.00 \$0.00
VALOR TOTAL		\$28,290,000.00				

**Observaciones:****Enlaces:**1.- [https://www.facebook.com/marketplace/109428295749381/?hoisted\\_items=334257495843699](https://www.facebook.com/marketplace/109428295749381/?hoisted_items=334257495843699)2.- <https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-mateogomez-cerete/3289687>3.- <https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-retiro-de-los-indios-cerete/1439184>4.- <https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-cerete/1036982>

## REPOSICION

### Reposición VIP

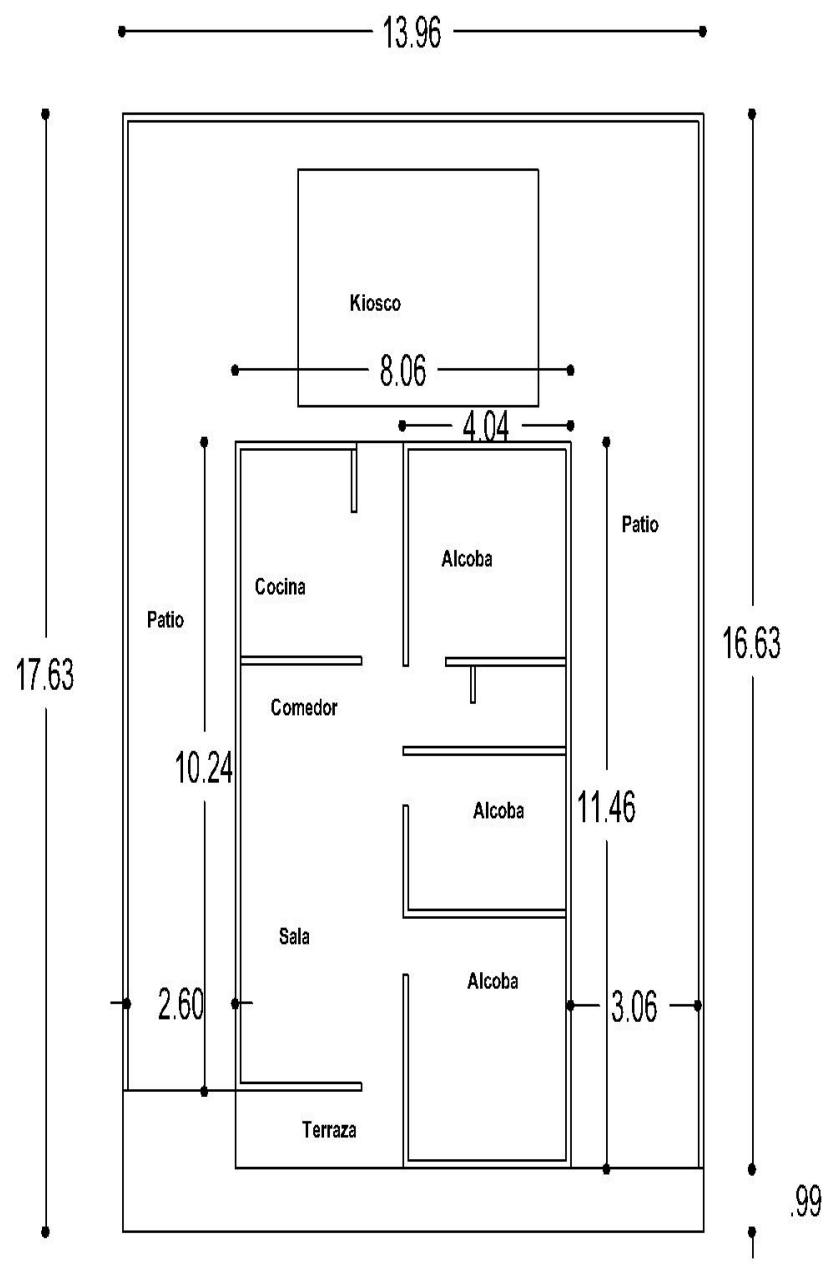
#### Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	92
Área construida vendible	92
Valor M2 construido	\$1,679,956
Valor reposición M2	\$154,555,952
Valor reposición presupuesto M2	\$1,679,956
Fuente	Construdata 209 - Unif. Vip
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,511,960
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fitto y corvin %	38.51 %
Valor reposición depreciado	\$929,704
Valor adoptado depreciado	\$930,000
<b>Valor total</b>	<b>\$85,560,000</b>

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

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Construcción 92 m<sup>2</sup>

Lote 246 m<sup>2</sup>

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

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 --- 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 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 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 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-1073815798**



PIN de Validación: a7f209H



<https://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 avalador 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a7f209H

#### 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: a7t209H

<https://www.raa.org.co>

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Dic 2020

Régimen  
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 de derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
03 Dic 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a7f209ff



<https://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

**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 Administración 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. 11002907

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: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: a7t209H



<https://www.raa.org.co>



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-1073815798 M.I.: 143-40144*