



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-15726939

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DAVID JOSE SIERRA SARMIENTO
NIT / C.C CLIENTE	15726939
DIRECCIÓN	K 4 95-54 BARRIO MOCARI
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Mocarí
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON
IDENTIFICACIÓN	11002907

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/04/2024
FECHA INFORME	24/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDENY DEL CARMEN ORTEGA
NUM.	2723 EscrituraDe#NOTARIA
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Montería
DEPTO	Córdoba
ESCRITURA	
CEDULA	01050000017300140000000000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
140-84165197	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: al norte de la ciudad, K 4 95-54 BARRIO MOCARI.
Al inmueble se llega así: Lo localización del inmueble se logra por medio de la nomenclatura de los predios de la manzana y la nomenclatura física del inmueble ubicada en la puerta de entrada la cual corresponde con la registrada en documentos.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	3	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 159,610,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,610,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

Emiro Jose Marzola Leon

EMIRO JOSE MARZOLA LEON
Perito Actuante
C.C: 11002907
RAA: AVAL-11002907

Los Rosales

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	Comercial
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	Media
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	198	Frente	11
Forma	Rectangular	Fondo	18
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:1.63

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021
Antejardín	3
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	6
Aislamiento posterior	2
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	198
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126
AREA CONSTRUIDA	M2	114
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	55436000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	198
AREA CONSTRUIDA	M2	78.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	198
AREA CONSTRUIDA	M2	78.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Regular	400-500
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	K 4 95-54 BARRIO MOCARI

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

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	198	M2	\$370,000.00	45.90%	\$73,260,000.00
Area Construida	Construcción	78.50	M2	\$1,100,000.00	54.10%	\$86,350,000.00
TOTALES					100%	\$159,610,000

Valor en letras

Ciento cincuenta y nueve millones seiscientos diez mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$159,610,000**

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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: en <https://www.google.com/maps>, la dirección se muestra en sobre la carrera 7, pero al revisar las coordenadas del plano catastral aportado, se evidencia, que al realizar la conversión, evidenciamos que sí corresponde al inmueble visitado.**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.**Entorno:** Es un sector residencial con presencia de la actividad comercial a lo largo de la calle 94A, con presencia de pequeños locales comerciales y tiendas como Ara y D1, entre otros.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Pisos cerámicos, paredes estucadas y pintadas, cielo raso de tablilla de madera en las habitaciones, los demás espacios de la vivienda no tienen cielo raso.**-NOTA :** Aportar plano catastral donde ubique predio en la manzana catastral como complementación para el caso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mocarí	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	3128733456	144	80	\$1,000,000	\$80,000,000
2	Sur	\$178,000,000	0.90	\$160,200,000	3205548556	161	100	\$1,000,000	\$100,000,000
3	Sur	\$130,000,000	0.90	\$117,000,000	3205548556	98	90	\$900,000	\$81,000,000
4	Altos del norte	\$175,000,000	0.90	\$157,500,000	3205548556	108	108	\$1,100,000	\$118,800,000
Del inmueble						198	78.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,000,000	\$381,944	1.0	1.0	1.00	\$381,944
2	\$60,200,000	\$373,913	1.0	1.0	1.00	\$373,913
3	\$36,000,000	\$367,347	1.0	1.0	1.00	\$367,347
4	\$38,700,000	\$358,333	1.0	1.0	1.00	\$358,333
					PROMEDIO	\$370,384.44
					DESV. STANDAR	\$10,009.00
					COEF. VARIACION	2.70%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$370,000.00	AREA	198	TOTAL	\$73,260,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	78.50	TOTAL	\$86,350,000.00
VALOR TOTAL	\$159,610,000.00					

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

Enlaces:
1.-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-monteria/3547891> 2.-<https://inmonteraiainmobiliaria.com.co/casa-venta-barrio-la-grania-monteria/7358176> 3.-<https://inmonteraiainmobiliaria.com.co/casa-venta-zona-sur-monteria/4531628> 4.-<https://inmonteraiainmobiliaria.com.co/casa-venta-zona-norte-monteria/5467698>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
K 4 95-54 BARRIO MOCARI | Mocarí | Montería | Córdoba

COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.8019667

Longitud:-75.8556555555554

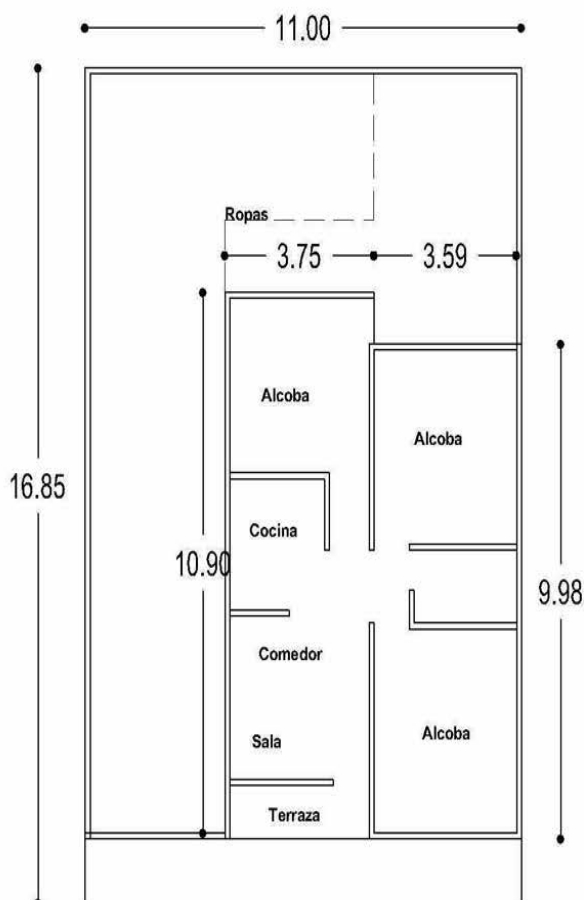
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 48' 7.0806''

Longitud:75° 51' 20.361''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Construcción 78.50 m2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Tratamiento urbanístico



UDP9-01
EDIFICABILIDAD PERMITIDA

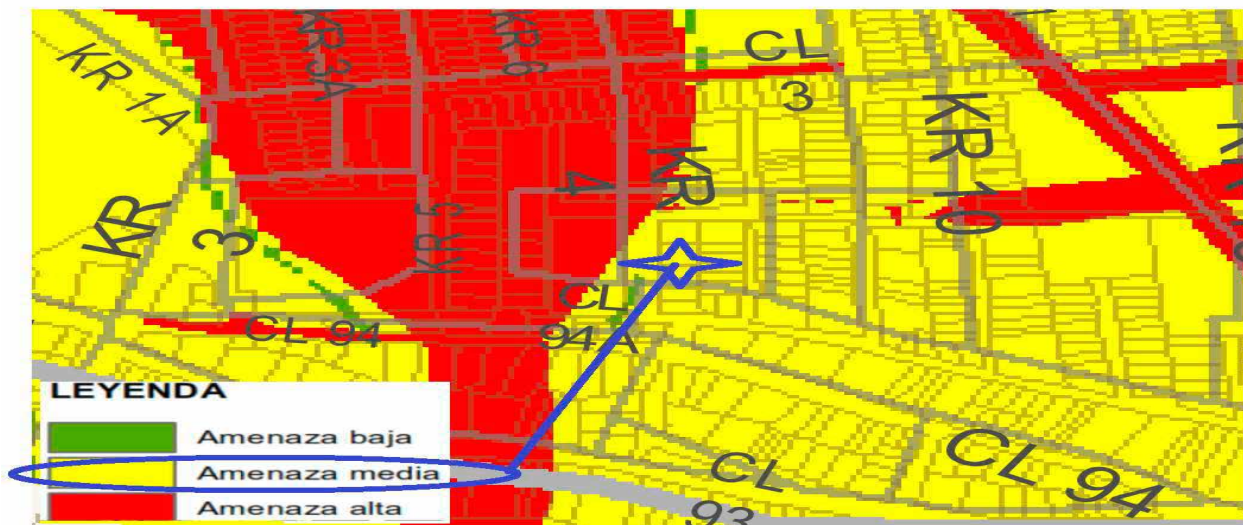
ESCALA
1:4.500
0 75 150 300 450 m

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

Tratamiento mejoramiento integral, modalidad reestructurante

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

Plano Inundación



CONVENCIONES	
Perímetros <ul style="list-style-type: none"> Perímetro Urbano Perímetro de Expansión Perímetro municipal Ejes viales <ul style="list-style-type: none"> Vías primarias Anillo Vial Perimetral - Arterial V-1 Anillo Vial Perimetral - Vía parque Anillo Vial Urbano Arterial V-2 Vías Arteriales Regionales V-3 Propuesta Vial Interna 	Cuerpos de agua <ul style="list-style-type: none"> Drenaje sencillo Rio Sinú Ronda 30m Cuerpos de agua FMA Humedales DCS Sierra Chiquita y Humedales División física <ul style="list-style-type: none"> Manzanas Municipios limítrofes Departamentos

FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROPUESTA DE AJUSTE Contrato de consultoría No. 685 de 2018	
Contenido: AMENAZA INUNDACIÓN URBANA	
ESCALA 1:20.000	PLANO 08-G

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-15726939



PIN de Validación: a2a70a16



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a2a70a16



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: a2a70a16



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



automotor 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: a2a70a16



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 laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales -Tecni-Incas

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

a2a70a16

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 veintidos (22) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: a2a70a16



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-15726939 M.I.: 140-84165197

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL

CERTIFICADO No: 2095



DEPARTAMENTO	CORDOBA		
MUNICIPIO	MONTERIA		
ZONA	01	SECTOR	05
COMUNA	00	BARRIO	00
MANZANAVEREDA	0173		

DATOS DEL PREDIO	
NUMERO PREDIAL VIGENTE	01-05-00-00-0173-0014-0-00-00-0000
MATRICULA INMOBILIARIA	140-165197
DIRECCIÓN	K 4 95 54
AREA TERRENO	126.03 m ²
AREA CONSTRUIDA	114.09 m ²

COORDENADAS PLANAS		
PUNTO	METROS ESTE	METROS NORTE
1	4685978.54	2531822.85
2	4685978.81	2531815.61
3	4685961.5	2531817.19
4	4685961.53	2531824.16

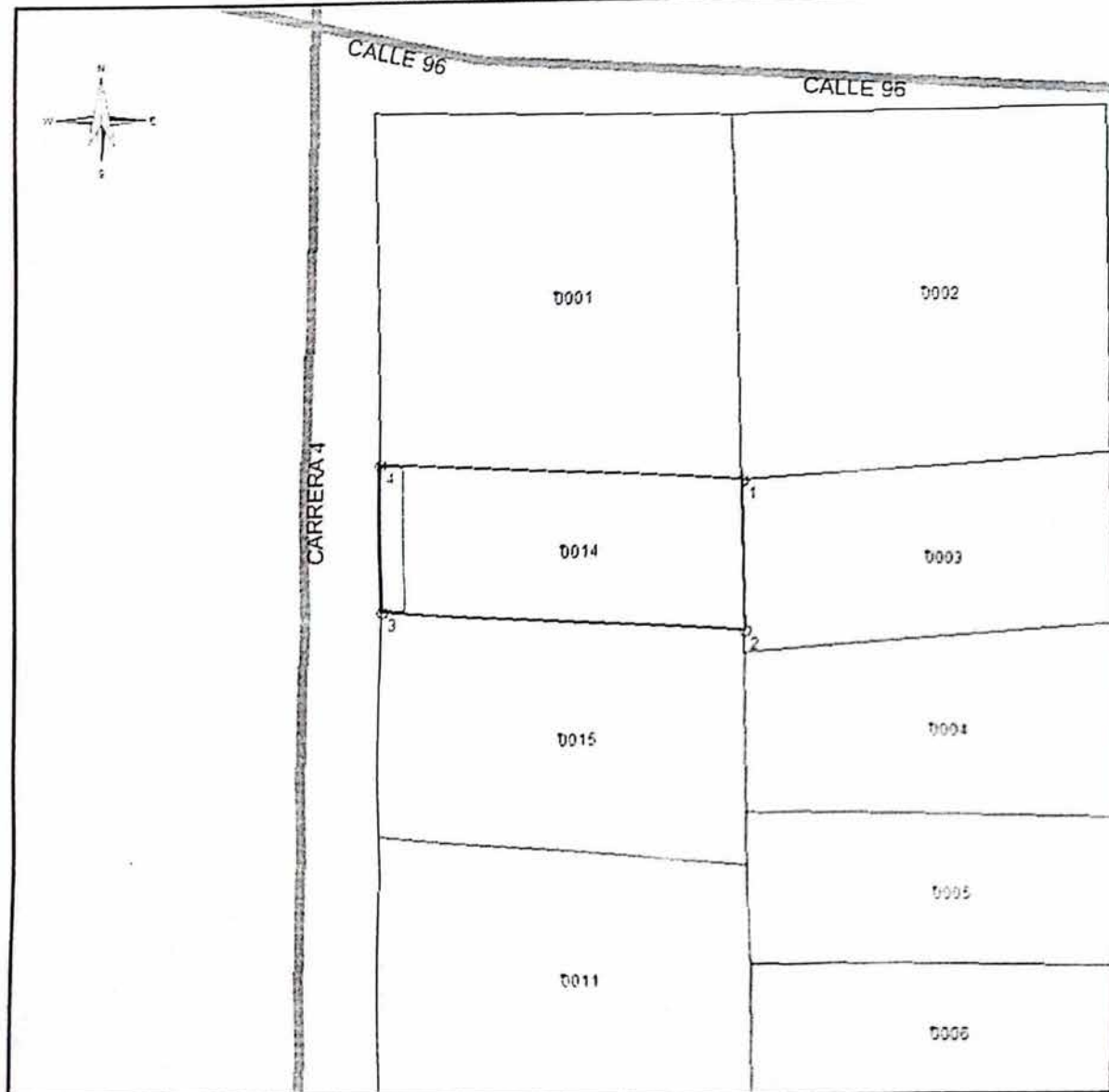
CONVENCIONES	
	AREA CONSTRUIDA
	AREA NO CONSTR
	LINDERO PREDIAL
	CAMBIO DE COLINDANCIA
	LONGITUD DE COLINDANCIA
ESCALA: 1:250	

SISTEMA DE REFERENCIA
Coordinate System: MAGNA-SIRGAS_Origen-Nacional
Projection: Transverse_Mercator
Datum: D_MAGNA
False Easting: 5,000,000
False Northing: 2,000,000
Central Meridian: -73
Scale Factor: 0.9997
Latitude Of Origin: 4
Units: Degree

El presente documento es auténtico y válido sin necesidad de representación gráfica de firmas. Para verificar la autenticidad del presente certificado, puede acceder al código QR en donde podrá visualizar una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario.

ELABORÓ: Samuel Andres Berrío Murillo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 25/04/2024



Nota: La presente información no se asila como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.1.2.2.8 del Decreto 149 de 2020, y en concordancia con el artículo 4.6.1 de la resolución IGAC No 1040 de 2023. Naturaleza y efectos de la inscripción catastral. La inscripción catastral es el registro de los inmuebles, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales. La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio. La base de datos catastral, corresponde a los predios donde se presta el servicio público de gestión catastral.

C:\2095\CPPC\G11-011\SI00001730014000000000.pdf



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

Certificado generado con el Pin No: 240404644191831668

Nro Matrícula: 140-165197

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-23858

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 05:50:47 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: 140 - MONTERIA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: MONTERIA VEREDA: MONTERIA

FECHA APERTURA: 29-09-2017 RADICACIÓN: 2017-140-6-11405 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N°1 CON AREA DE 198.M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2723, 2017/09/06, NOTARIA SEGUNDA MONTERIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012-LOTE N°. 1, CON UN AREA DE 198.00 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL BARRIO MOCARI DE ESTA CIUDAD DE MONTERIA, CORDOBA, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: POR EL NORTE, MIDE 18.00 METROS, CON LOTE N°. 2 DE LA PRESENTE SUBDIVISION: POR EL SUR, MIDE 18.00 METROS, CON PREDIO DE LORENZO GUZMAN: POR EL ESTE, MIDE 11.00 METROS, CON PREDIO DE LORENZO GUZMAN Y POR EL OESTE, MIDE 11.00 METROS, CON VIA PUBLICA-CALLE 4.-

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-EDENY DEL CARMEN ORTEGA, ADQUIRIO POR COMPRA A LEONARDO ANTONIO HERRERA CRIADO, SEGUN, ESC.# 723 DE 28-03-2016, NOTARIA 2A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 19-05-2016-MAT-140-84012.- 2.-LEONARDO ANTONIO HERRERA CRIADO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION A LUIS CARLOS HERRERA JARAMILLO, SEGUN, ESC.# 3731 DE 09-11-2015, NOTARIA 2A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 09-12-2015-MAT-140-84012.- 3.-LUIS CARLOS HERRERA JARAMILLO, ADQUIRIO POR COMPRA A LORENZO GUILLERMO GUZMAN MOLINA, SEGUN, ESC. #778 DE 08-05-2000, NOTARIA 2A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 08-05-2000,-MAT-140-84012.- 4.- GUZMAN MOLINA LORENZO GUILLERMO ADQUIRIO POR ADJUDICACION AGRICOLA FAMILIAR, MEDIANTE RESOLUCION 1391 DE FECHA 18-12-84, DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE REFORMA AGRARIA INCORA. REGISTRADA EL 29-03-95-MAT-140-26398-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) BR MOCARI LT NUM 1
- 2) K 4 95-54 BR MOCARI

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 84012

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-09-2017 Radicación: 2017-140-6-11405

Doc: ESCRITURA 2723 DEL 06-09-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: ORTEGA EDENY DEL CARMEN

CC# 50936704 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240404644191831668

Nro Matrícula: 140-165197

Pagina 2 TURNO: 2024-140-1-23858

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 05:50:47 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: 24-10-2022 Radicación: 2022-140-6-12659

Doc: ESCRITURA 3349 DEL 11-10-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA POR \$10.000.000 SEGÚN CARTA CUPO CREDITO

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

DE: ORTEGA EDENY DEL CARMEN

CC# 50936704 X

A: ROMERO FRANCO ADEL HUMBERTO

CC# 15039396

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-03-2024 Radicación: 2024-140-6-2433

Doc: ESCRITURA 503 DEL 07-03-2024 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA - CONSTITUIDA POR

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

DE: ROMERO FRANCO ADEL HUMBERTO

CC# 15039396

A: ORTEGA EDENY DEL CARMEN

CC# 50936704 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-140-3-205

Fecha: 05-03-2024

LO CORREGIDO EN LA DIRECCIÓN VALE, ART 59 LEY 1579 DE 2012.

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240404644191831668

Nro Matrícula: 140-165197

Pagina 3 TURNO: 2024-140-1-23858

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 05:50:47 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-23858

FECHA: 04-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFE ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública