



QR validez del avalúo

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

AVALUO: LRCAJA-15726939

Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	K 4 95-54 BARRIO MOCARI	
Barrio	Mocarí	
Ciudad	Montería	
Departamento	Córdoba	
Propietario	EDENY DEL CARMEN ORTEGA	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DAVID JOSE SIERRA SARMIENTO

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 **EDENY DEL CARMEN ORTEGA** ubicado en la K 4 95-54 BARRIO MOCARI Mocarí, 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 \$159,610,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y nueve millones seiscientos diez 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	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

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	159,610,000	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	159,610,000	100	Valor asegurable
% valor proporcional				Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				8
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-15726 939	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	DAVID JOSE SIERRA SARMIENTO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	15726939	Teléfono	3145877157
Email	david.sierra6939@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	EDENY DEL CARMEN ORTEGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	50936704	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	K 4 95-54 BARRIO MOCARI				
Conjunto					
Ciudad	Montería	Departamento	Córdoba	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Mocarí	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No

Observación

Inmueble ubicado en: al norte de la ciudad, sector de estrato 1.
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.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO	
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	198	AREA DE TERRENO	M2	126
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	114
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	55436000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	198	AREA DE TERRENO	M2	198
AREA CONSTRUIDA	M2	78.50	AREA CONSTRUIDA	M2	78.50
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.75	148.5			
Indice construcción	1.5	297			
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	11		
Fondo	18	Relación frente fondo	1:1.63		
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.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021
Area Del Lote	198
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plano
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Comercial
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Mejoramiento integral
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContrucción	1.5
Antejardin	3
AislamientoPosterior	2
Aislamiento Lateral	1
Altura Permitida	6
Amenaza Riesgo Inundacion	Media
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Uso actual residencial acorde con el permitido por norma, la construcción cumple con el indice de ocupación.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Tratamiento urbanístico

UDP9-01

EDIFICABILIDAD PERMITIDA



ESCALA

1:4.500

0 75 150 300 450 1m

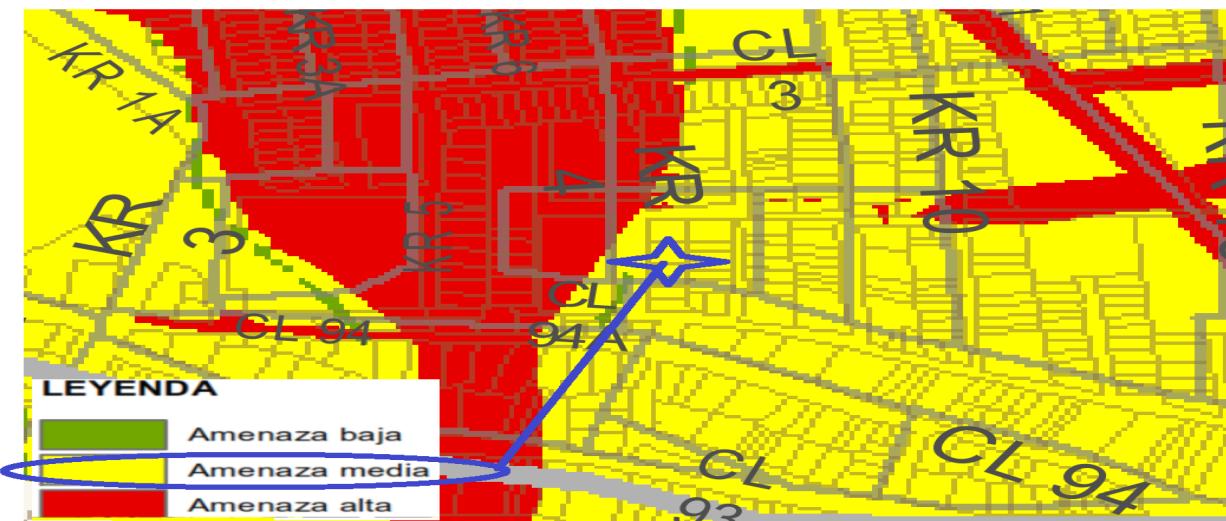
SECTORES NORMATIVOS UDP 9-01

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)	150.00 150.00
Área	7.00 7.00
Frente	3.00 5.00
Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 1, 4, 5, 6)	
Subdivisión mínima	
Retiro posterior	2.00 3.00
Retiro lateral (Nota 3)	1.00 1.00
Voladizo	1.00 1.00

Plano Inundación



CONVENCIONES

Perímetro Urbano	Cuerpos de agua	Drenaje sencillo	Suelo Suburbano
Perímetro de Expansión	Cuerpos de agua	Río Sinú Ronda 30m	Infraestructura
Perímetro municipal	PMA Húmedas	Cuerpos de agua	Áreas de recuperación ambiental
Ejes viales	DCS Sierra Chiquita y Húmedas	Drenaje sencillo	Parque Regional Sierra Chiquita
Vías primarias	División Técnica	Río Sinú Ronda 30m	
Anillo Vial Perimetral - Arterial V-1	Manzanas	Cuerpos de agua	
Anillo Vial Perimetral - Vía parque	Municipios límitros	PMA Húmedas	
Anillo Vial Urbano Arterial V-2	Departamentos	DCS Sierra Chiquita y Húmedas	
Vías Arterias Regionales V-3			
Propuesta Vial Interna			

FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROPIUESTA DE AJUSTE

Contrato de consultoría No. 665 de 2018

Contenido:

AMENAZA INUNDACIÓN URBANA

ESCALA

1:20.000

PLANO

08-G

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2723	EscrituraDePropiedad	06/09/2017	2	Montería

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
140-84012	04/04/2024	01050000017300130000	Casa 00000

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

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		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	NO	Bueno
Áreas verdes	Regular	400-500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector residencial con presencia de la actividad comercial a lo largo de la calle 94A, con presencia de pequeños locales comerciales y tiendas como Ara y D1, entre otros.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura			
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	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 ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	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 ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

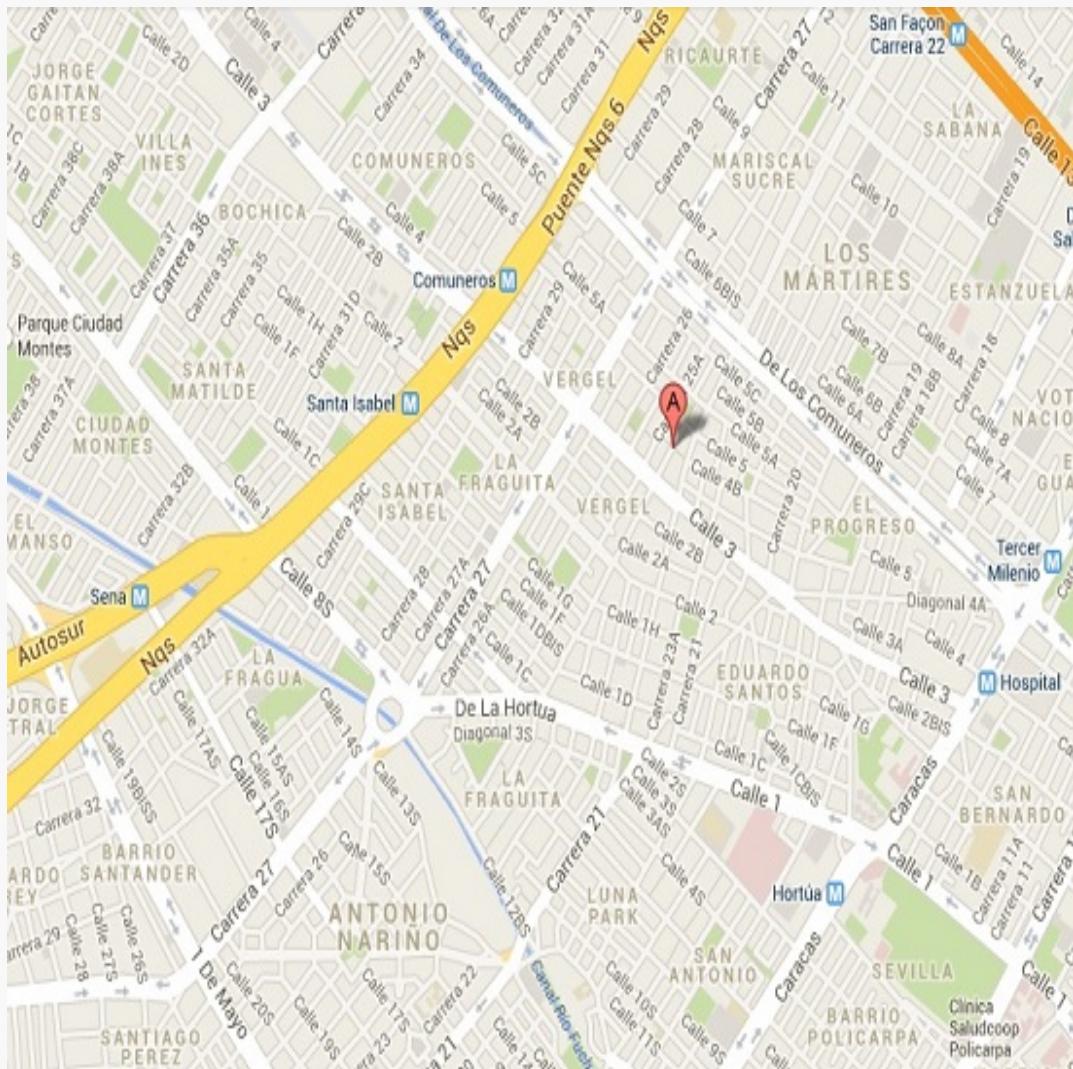
ACABADOS

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

Observación 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.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.8019667
GEOGRAFICAS : 8° 48' 7.0806''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.85565555555555
GEOGRAFICAS : 75° 51' 20.361''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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				

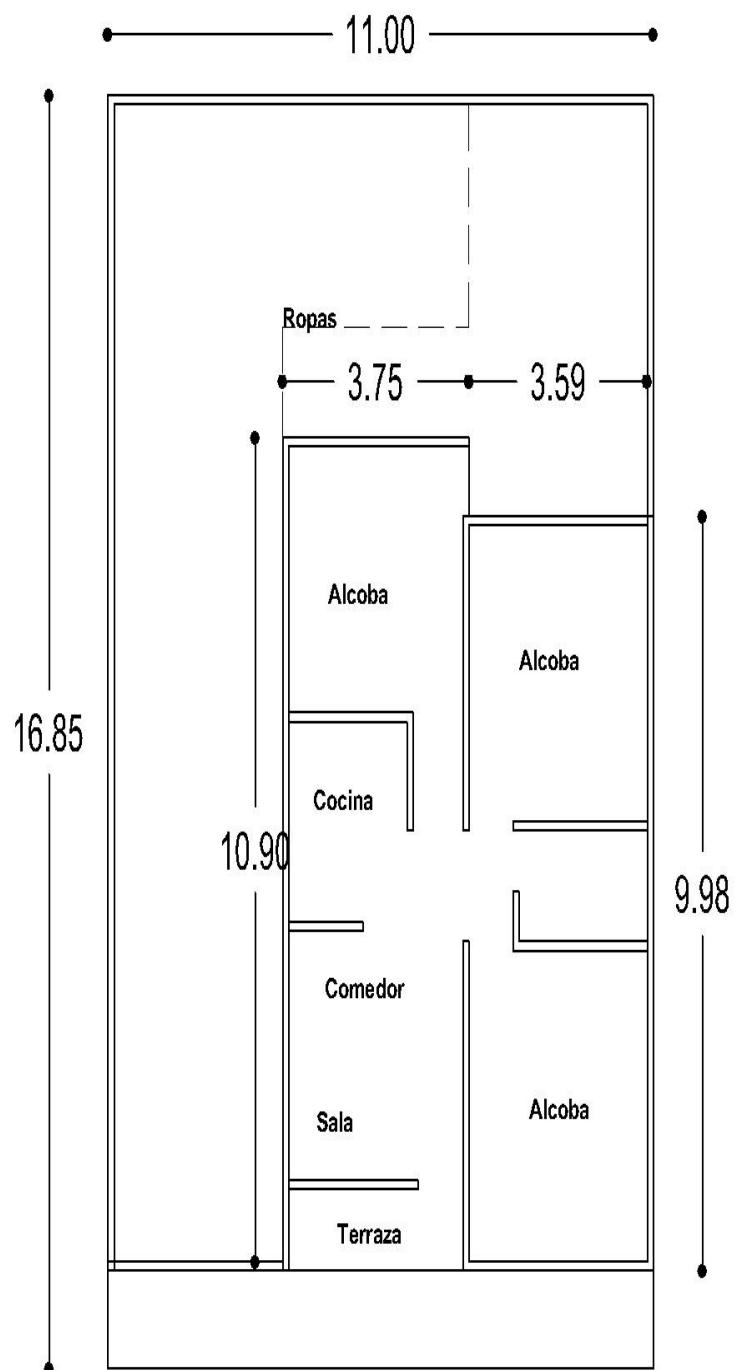
Observaciones:

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://oninmobiliaria.co/casa-venta-monteria/3547891>2.-<https://inmonteriainmobiliaria.com.co/casa-venta-barrio-la-granja-monteria/7358176>3.-<https://inmonteriainmobiliaria.com.co/casa-venta-zona-sur-monteria/4531628>4.-<https://inmonteriainmobiliaria.com.co/casa-venta-zona-norte-monteria/5467698>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



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



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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 valuador 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: ec690eh4



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EMIRO JOSE MARZOZA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002807, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-11002807.

Al avaluado de expedición de este certificado el registro del señor(a) EMIRO JOSE MARZOZA LEON se encuentra Activo y se le ha asignado en las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-15726939 M.I.: 140-84012

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tareas rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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 2018

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 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ec690eh4



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Aduanero

RRA AVALUO: LRCAJA-15726939 M.I.: 140-84012

Fecha de Inscripción
03 Dic 2019

Categoría 5 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Aduanero

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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, ruedas, maletas, manijas, 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 Aduanero

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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



PIN de Validación: ec690eh4



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



automotor descontado en la clase anterior.

Fecha de Inscripción
27 Nov 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Samoviantas y Animales

Alcance

- Samoviantas, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

RAA AVALUO: LRCAJA-15726939
Régimen
27 Nov 2019

M.I.: 140-84012

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
09 Dic 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de Inscripción
09 Dic 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
09 Dic 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ec600db4



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 48 # 98-51 - MANZANA M LOTE 9 BARRIO SANTA ELENA 4 ETAPA

Teléfono: 3002741771

Correo Electrónico: emiomarzola@gmail.com

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

RAA AVALUO: LRCAJA-15726939 M.I.: 140-84012

Técnico en Gestión de Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) a Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales

Técnico en Avalúos - Instalac.

Que revisados los archivos de antecedentes disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) EMIRO JOSE MARZOZA LEON , identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 11002907

El(s) señor(es) EMIRO JOSE MARZOZA 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 esta certificación se le asignó el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo móvil 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 reporta la verificación con el código de la ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ec600db4

El presente certificado es válido en la República de Colombia de conformidad con la información que se pone en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los veintiuno (21) 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: ec690eh4



Antonio Harbardo Salcedo Pizano
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-15726939 M.I.: 140-84012