



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1064990294

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	24/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 18 # 11-25 BARRIO LA CANDELARIA
Barrio	La Candelaria
Ciudad	Cereté
Departamento	Córdoba
Propietario	JUAN PABLO MACHADO REGINO

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: JONATAN MACHADO LUGO

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 **JUAN PABLO MACHADO REGINO** ubicado en la CALLE 18 # 11-25 BARRIO LA CANDELARIA La Candelaria, de la ciudad de Cereté.

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 \$119,619,600.00 pesos m/cte (Ciento diecinueve millones seiscientos diecinueve mil seiscientos).

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	120.74	M2	\$415,000.00	41.89%	\$50,107,100.00
Area Construida	Construcción	83	M2	\$837,500.00	58.11%	\$69,512,500.00
TOTALES					100%	\$119,619,600

Valor en letras

Ciento diecinueve millones seiscientos diecinueve mil seiscientos 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	119,619,600	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0			Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				12
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10649 90294	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	JONATAN MACHADO LUGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1064990294	Teléfono	3045350859
Email	jonatan.machado1493@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JUAN PABLO MACHADO REGINO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	78032954	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 18 # 11-25 BARRIO LA CANDELARIA				
Conjunto					
Ciudad	Cereté	Departamento	Córdoba	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Candelaria	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: zona urbana del municipio, tiene nomenclatura física la cual coincide con la información registrada en los documentos y planos catastrales. 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	120.74	AREA DE TERRENO	M2	139
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	89

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120	AREA DE TERRENO	M2	120.74
AREA CONSTRUIDA	M2	83	AREA CONSTRUIDA	M2	83

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.75	90.555		
Indice construcción	1.4	169.036		

Forma Geometrica	Polígono Irregular	Frente	7		
------------------	--------------------	--------	---	--	--

Fondo	15.9	Relación frente fondo	1: 2.27		
-------	------	-----------------------	---------	--	--

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.
------------------------	--

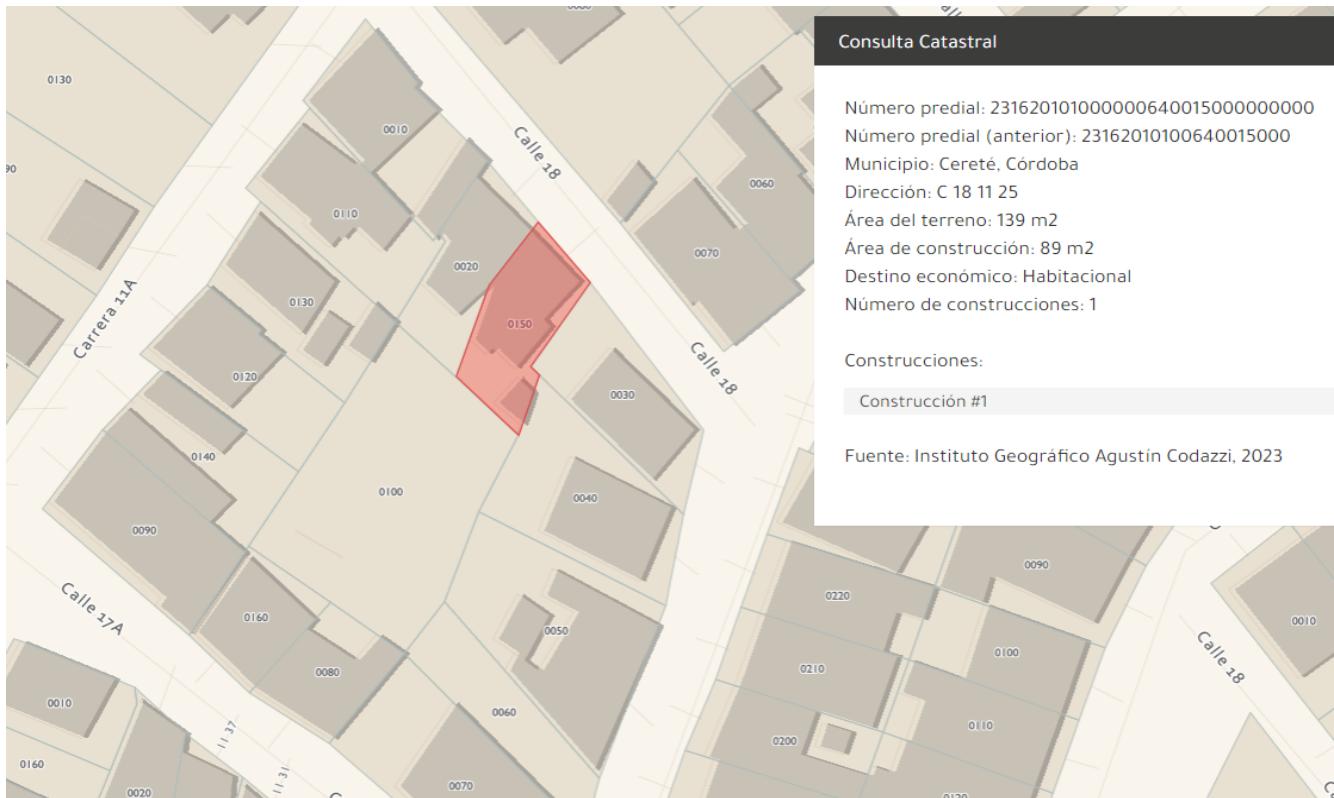
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
---------------------------------	--

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Plan Basico 2012-2023
Area Del Lote	120.74
Forma Del Lote	Poligono Irregular
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	Consolidación
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	1.4
Antejardin	1.5
AislamientoPosterior	Permitido adosado hasta la mitad del ancho
Aislamiento Lateral	Adosado
Altura Permitida	4
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Inmueble con dependencias y uso de vivienda, acorde con el uso permitido por norma.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Plano Uso de suelo-actividad



SECTOR - 1. ZONA RESIDENCIAL 1

Área residencial consolidada con servicios públicos y vías principales pavimentadas. La tipología constructiva se caracteriza por ser variada con predominio de la vivienda unifamiliar, bifamiliar multifamiliar, en buen estado servicios públicos, salud, desarrollo mixto comercio mixto usos restringidos. Viviendas tipológicas de zonas calidas, buen diseño. Zona de desarrollo mixto actualmente.

SECTOR - 2. ZONA RESIDENCIAL 2

Área residencial consolidada con servicios públicos y vías principales pavimentadas. La tipología constructiva se caracteriza por ser variada con predominio de la vivienda familiar bifamiliar buen y regular estado. Comercio mixto restricciones

SECTOR - 3. ZONA RESIDENCIAL 3

Área residencial consolidada con servicios públicos domiciliarios y vías principales pavimentadas en regular y mal estado. Construcciones en mapostería bifamiliares en regular y mal estado

SECTOR - 4. ZONA RESIDENCIAL 4

Área residencial marginal, con servicios públicos precarios. Las viviendas son predominantemente en mapostería en regular y mal estado, construidas en predios pequeños, materiales diferentes. La densidad poblacional es la más alta del área urbana, vías desapavimentadas, sin alcantarillado

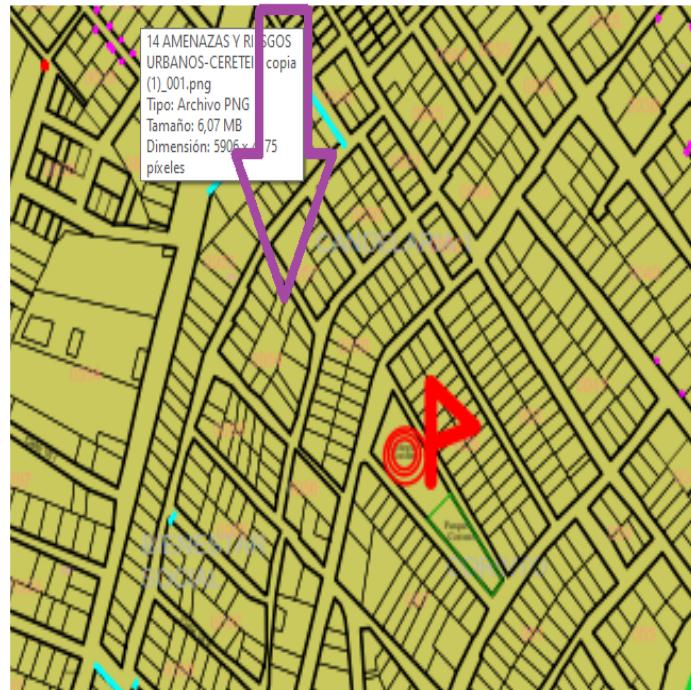
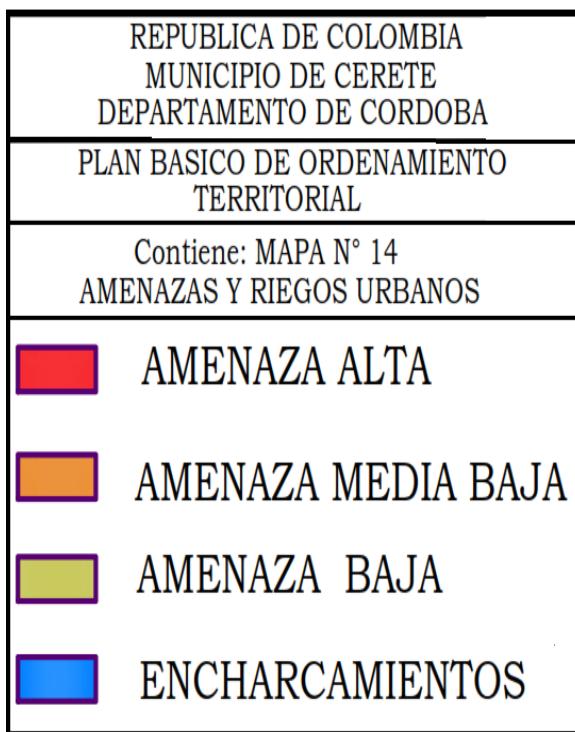
SECTOR - 6 En proceso de urbanización

Área en proceso de urbanización, con predominio de lotes de engorde unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, según determinación usos de suelos, y viviendas. Comercio general - multigeneral (centro comercial)

SECTOR 6 Industrial - Agro Industrial - Comercial General

Área para zona industrial, agroindustrial y comercial, con servicios públicos y vías principales pavimentadas y a pavimentar. La tipología constructiva se caracteriza por ser especializada para bodegas y mediana agroindustria existencia de viviendas unifamiliares en materiales regulares y acabados. Zona de desarrollo mixto actualmente.

Plano Inundación



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1504	EscrituraDePropiedad	03/07/2018	1	Cereté

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
143-24075	19/04/2024	23162010100640015000	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

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	Media
Estrato	2	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	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
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:	Sector residencial, predominan viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1997	Edad Inmueble	27 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	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

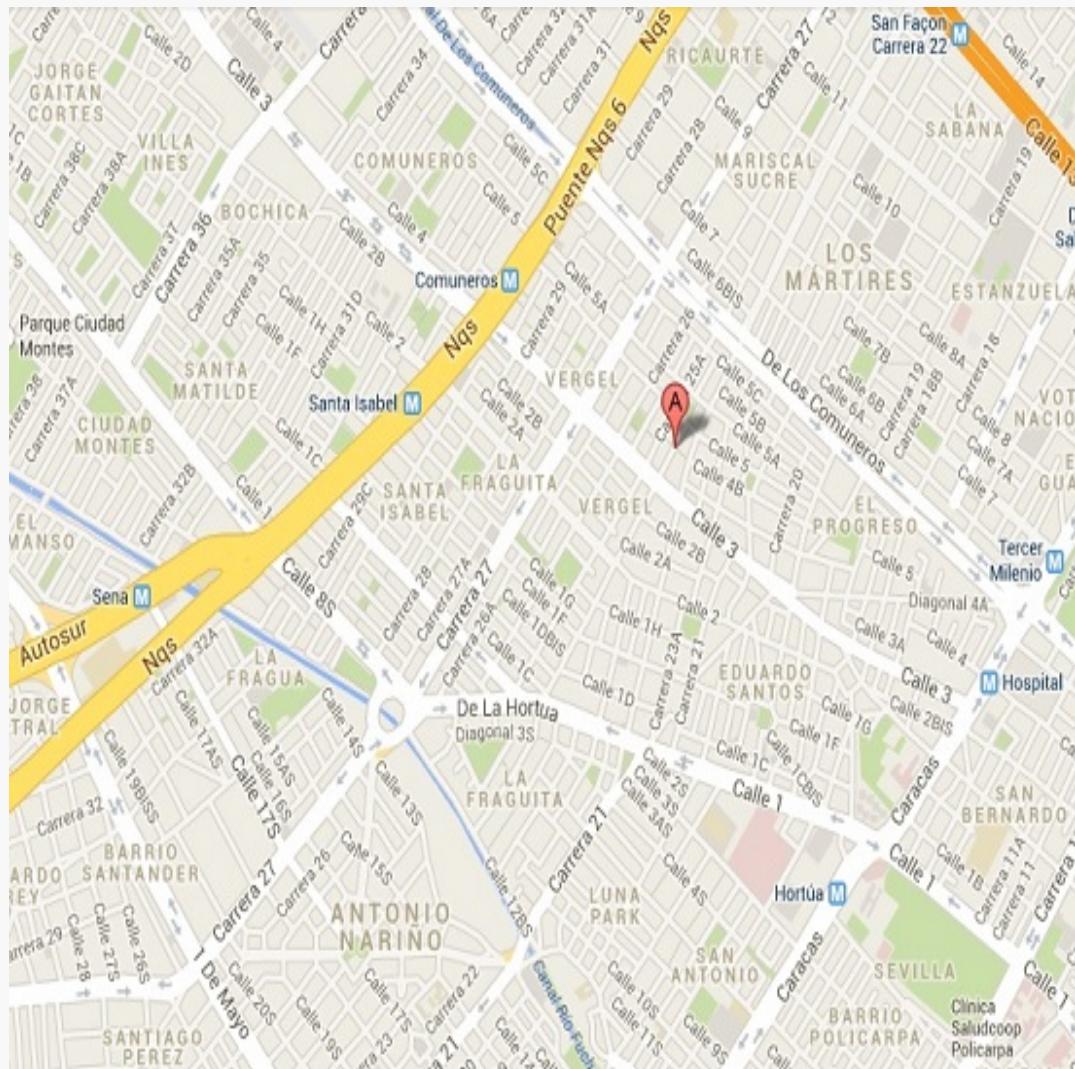
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular
Observación	Pisos cerámicos, cielo raso en tablilla de madera, mesón de cocina en concreto enchapado en cerámica. Acabados generales en regular estado.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 18 # 11-25 BARRIO LA CANDELARIA | La Candelaria | Cereté | Córdoba



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.8935917
GEOGRAFICAS : 8° 53' 36.9306''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.7893
GEOGRAFICAS : 75° 47' 21.4794''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cerete	\$113,000,000	0.95	\$107,350,000	6017868754	91	82	\$850,000	\$69,700,000
2	Cerete	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	3017294539	160	120	\$850,000	\$102,000,000
3	Cerete	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3017294539	128	90	\$850,000	\$76,500,000
4	Cerete	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3017294539	150	102	\$800,000	\$81,600,000
Del inmueble					120.74	83			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,650,000	\$413,736	1.0	1.0	1.00	\$413,736
2	\$64,250,000	\$401,563	1.0	1.0	1.00	\$401,563
3	\$56,500,000	\$441,406	1.0	1.0	1.00	\$441,406
4	\$60,900,000	\$406,000	1.0	1.0	1.00	\$406,000
					PROMEDIO	\$415,676.25
					DESV. STANDAR	\$17,875.72
					COEF. VARIACION	4.30%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$415,000.00	AREA	120.74	TOTAL	\$50,107,100.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$837,500.00	AREA	83	TOTAL	\$69,512,500.00
VALOR TOTAL		\$119,619,600.00				

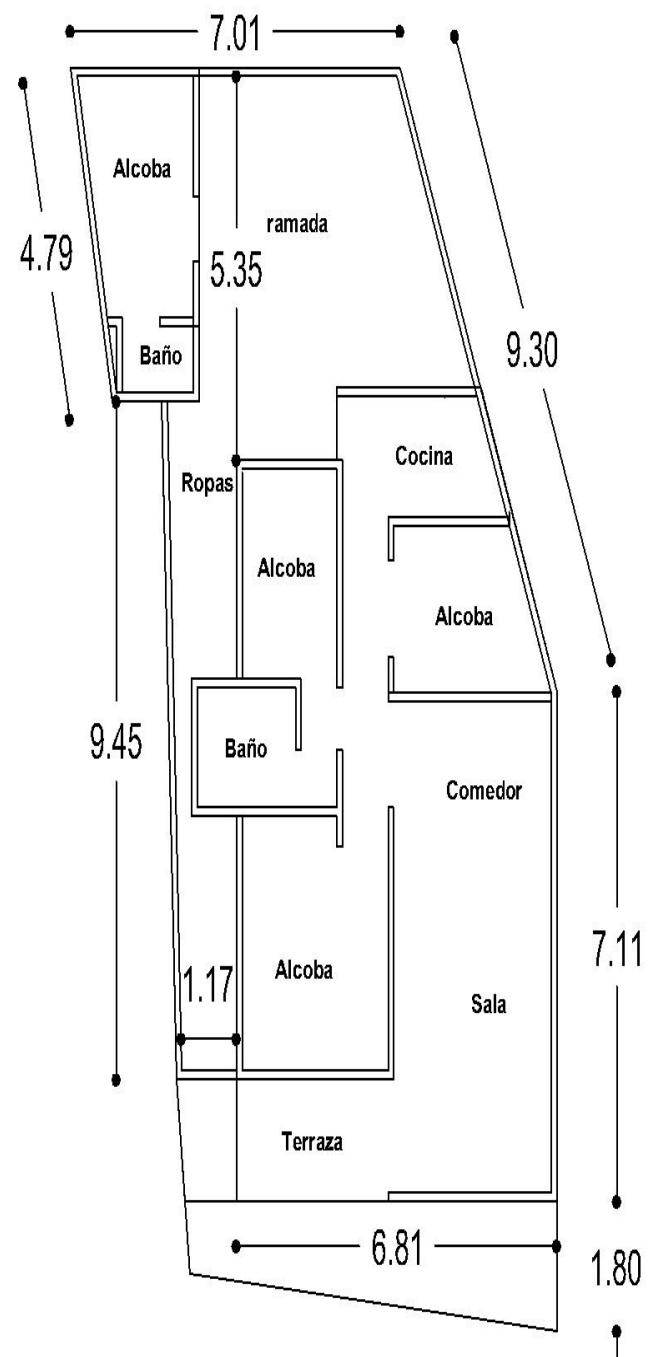
Observaciones:

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://www.puntoopropiedad.com/inmueble/edb3-9bf6-3128fa9e-97d165a2bf5-4548>2.-<https://myminmobiliariamonteria.com/casa-venta-cerete/1495465>3.-<https://myminmobiliariamonteria.com/casa-venta-cerete/1482351>4.-<https://myminmobiliariamonteria.com/casa-venta-cerete/251613>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Construcción 83 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



8° 53' 36.755" N, 75° 47' 21.774" W
miércoles, 24 de abril de 2024

Hab. 1 o Habitación Principal



8° 53' 36.755" N, 75° 47' 21.774" W
miércoles, 24 de abril de 2024

Baño Privado Hab 1



8° 53' 36.755" N, 75° 47' 21.774" W
miércoles, 24 de abril de 2024

Habitación 2



8° 53' 36.755" N, 75° 47' 21.774" W
miércoles, 24 de abril de 2024

Baño Privado Hab 2



8° 24' 16.594" N, 75° 45' 12.453" W
martes, 23 de abril de 2024

Habitación 3



8° 53' 36.755" N, 75° 47' 21.774" W
miércoles, 24 de abril de 2024

Habitación 4



8° 53' 36.430" N, 75° 47' 21.712" W
miércoles, 24 de abril de 2024

Terraza Inmueble



8° 53' 36.930" N, 75° 47' 21.454" W
miércoles, 24 de abril de 2024

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-1064990294



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:

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

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras 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

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Blas 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

Regímen
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: ec690eh4



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

Regímen
Regímen Aprobatorio

RRA AVALUO: LRCAJA-1064990294 M.I.: 143-24075

Fecha de Inscripción
03 Dic 2019

Categoría 5 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
27 Nov 2019

Regímen
Regímen Aprobatorio

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, maletines 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

Regímen
Regímen Aprobatorio

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 Aduanero

Categoría 10 Samoviantas y Animales

Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1064990294 Régimen
27 Nov 2019

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 Aduanero

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 Aduanero

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño amargaria, 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 Aduanero



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-1064990294 M.I.: 143-24075

Técnicas de evaluación: Competencias en Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) a Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales

Técnico en Avaluos - Instac

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(s) señor(es) EMIRO JOSE MARZO LA LEON, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 11002907

El(s) señor(es) EMIRO JOSE MARZO LA LEON se encuentra al día con el pago de 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 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 se 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 se expide 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-1064990294 M.I.: 143-24075