



QR validez del avalúo

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

## AVALUO: LRCAJA-1069464755

Fecha del avalúo	Fecha de visita	24/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 12 A # 20 - 60 ED BRISAS DEL SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMER PISO APARTAMENTO 101	
Barrio	San Juan	
Ciudad	Sahagun	
Departamento	Córdoba	
Propietario	ELDER JAIS QUIÑONEZ DIAS	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: LUZ MERY ALBA POLO

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 **ELDER JAIS QUIÑONEZ DIAS** ubicado en la KR 12 A # 20 - 60 ED BRISAS DEL SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMER PISO APARTAMENTO 101 San Juan, de la ciudad de Sahagun.

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 \$169,104,000.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y nueve millones ciento cuatro mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	140.92	M2	\$1,200,000.00	100.00%	\$169,104,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$169,104,000</b>

Valor en letras

Ciento sesenta y nueve millones ciento cuatro mil Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS  
 RAA Nro: AVAL-1067838963  
 C.C: 1067838963

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	169,104,000.00
Proporcional	0	169,104,000	Valor asegurable	169,104,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación  
garantía**

**Observación  
calificación**

**Observación**

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10694 64755	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	LUZ MERY ALBA POLO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1069464755	<b>Teléfono</b>	3004450149
<b>Email</b>	luz.alba2364@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	ELDER JAIS QUIÑONEZ DIAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	7369898	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	KR 12 A # 20 - 60 ED BRISAS DEL SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMER PISO APARTAMENTO 101				
<b>Conjunto</b>	Edificio Brisas del San Juan P.H.				
<b>Ciudad</b>	Sahagun	<b>Departamento</b>	Córdoba	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	San Juan	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Apartamento localizado en el Barrio San Juan arriba en la parte Centro - Oriente en la Municipio de Sahagún. Predio cercano a sitios de interés como Cementerio Central, Centro Cultural de Sahagún, Parque San Juan. Cuenta con los servicios de energía eléctrica, y gas con medidores instalados.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Lote	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	140.92	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	140.92	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	131113000
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	142.90	AREA PRIVADA VALORADA	M2	142.90
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	Caracterizada por construcciones unifamiliares de 1 y 2 pisos. Remodelaciones y construcciones nuevas existentes				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	Acorde a la búsqueda realizada en la alcaldía del municipio y la información encontrada en el Plan de Ordenamiento de Territorial. Se encontraron los Usos. No se encuentran índices, ni parámetros aplicables al inmueble objeto de estudio de los nombrados anteriormente.				
<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura Pública 508 de fecha 15 de abril de 2024 de la Notaría Única de Cereté.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 007 del 26 de Febrero del 2014.</p>					

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
508	EscrituraPH	15/04/2024	Única	Sahagun

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
148-69754	22/04/2024	66,84	2366001010000019	Apartamento 20006000000000

<b>Observación</b>	Certificado Tradición Matricula Inmobiliaria No 148-69754 presenta dos (2) anotaciones. Acorde al Certificado suministrado con fecha de 22 de Abril de 2024, el bien inmueble No cuenta con limitaciones y gravámen
--------------------	---

## GARAJES Y DEPOSITOS

<b>Observación</b>	Garaje del Apartamento 101 es de Uso exclusivo.
--------------------	---

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	NO	
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimentada - Carreteables	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Barrio San Juan, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas y carreteables en normal estado de conservación. El acceso al Apartamento se el Centro del Municipio de Sahagún. También se tomas otras vías adyacentes que permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a barrios y urbanizaciones como Guayabal, Playa Rica, San Roque y San Nicolas.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	508		<b>Fecha escritura</b>	15/04/2024	
<b>Notaria escritura</b>	Única		<b>Ciudad escritura</b>	Cereté	
<b>Valor administración</b>	No Aplica	<b>Total unidades</b>	3	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>		<b># Pisos edificio</b>	2	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>		<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 508, Fecha escritura: 15/04/2024, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Cereté, Administración: No Aplica, Total unidades: 3				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	
Material construcción		Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta	
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance			
Licencia construcción					
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	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Illuminación	
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal		Normal	Normal	Normal	Normal		Normal
Estado	Bueno.		Bueno.		Bueno.	Bueno.		Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 12 A # 20 - 60 ED BRISAS DEL SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMER PISO  
APARTAMENTO 101 | San Juan | Sahagun | Córdoba



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.950294  
GEOGRAFICAS : 8° 57' 1.0578''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.438747  
GEOGRAFICAS : 75° 26' 19.4892''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto Municipi Montería		\$155,000,000	0.97	\$150,350,000		\$		\$	\$1,202,800.00	Cel: 3216895673
2	Apto Municipio Montería		\$135,000,000	0.98	\$132,300,000		\$		\$	\$1,102,500.00	Cel: 3022092382
3	Apto Municipio Montería		\$130,000,000	0.92	\$119,600,000		\$		\$	\$1,245,833.33	Cel: 3022092382
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			125	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,202,800.00
2			120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,102,500.00
3			96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,245,833.33
<b>0 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$1,183,711.11</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$73,548.62</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>6.21%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,257,259.73</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$177,173,041.78</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,110,162.49</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$156,444,097.46</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$169,104,000.00</b>		

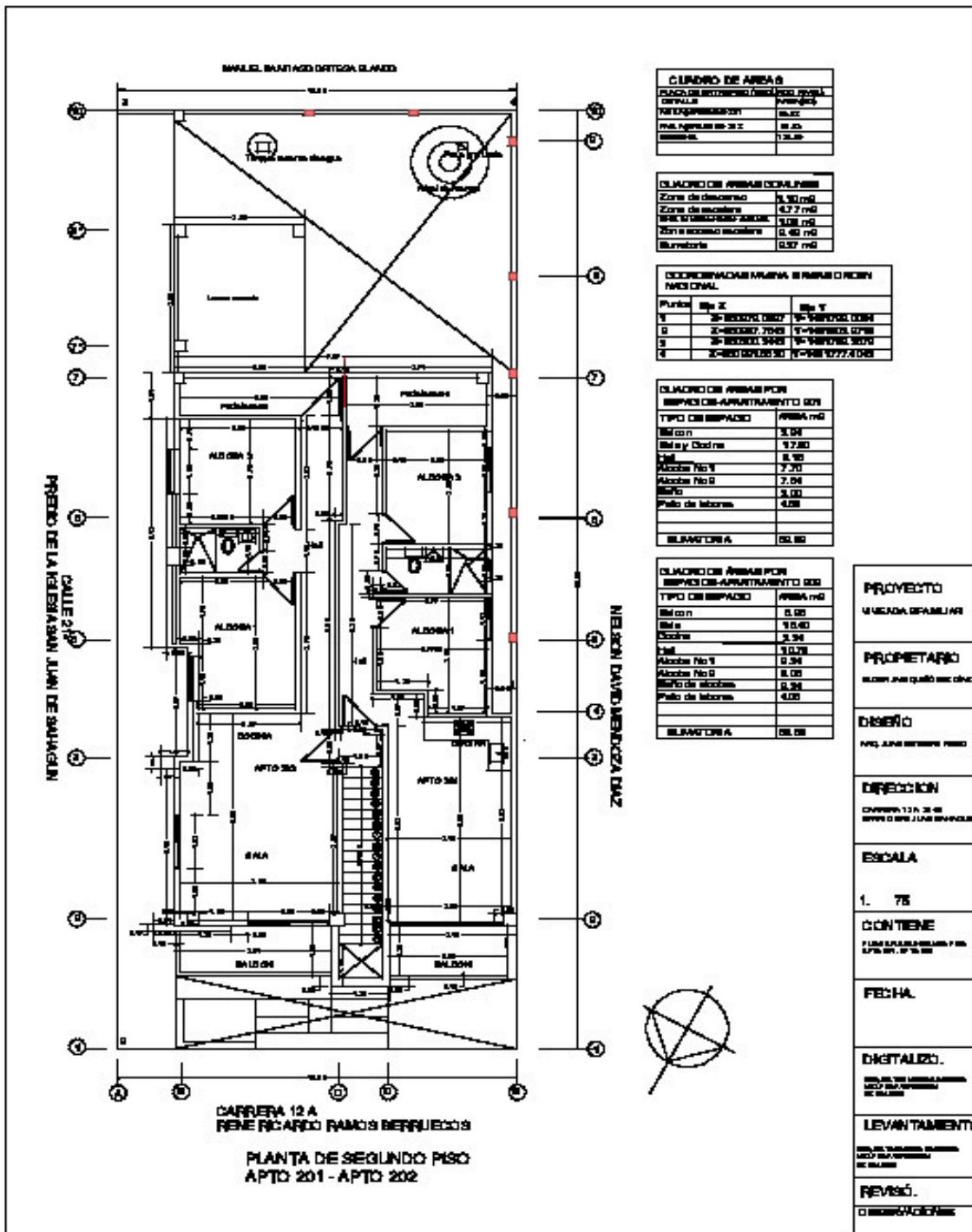
**Observaciones:**

Investigación de mercado y ofertas similares y cercanas al predio objeto de estudio del Municipio de Sahagún. Método donde se estudian, analizan e interpretan las transacciones y/o ofertas de propiedades comparables y semejantes.

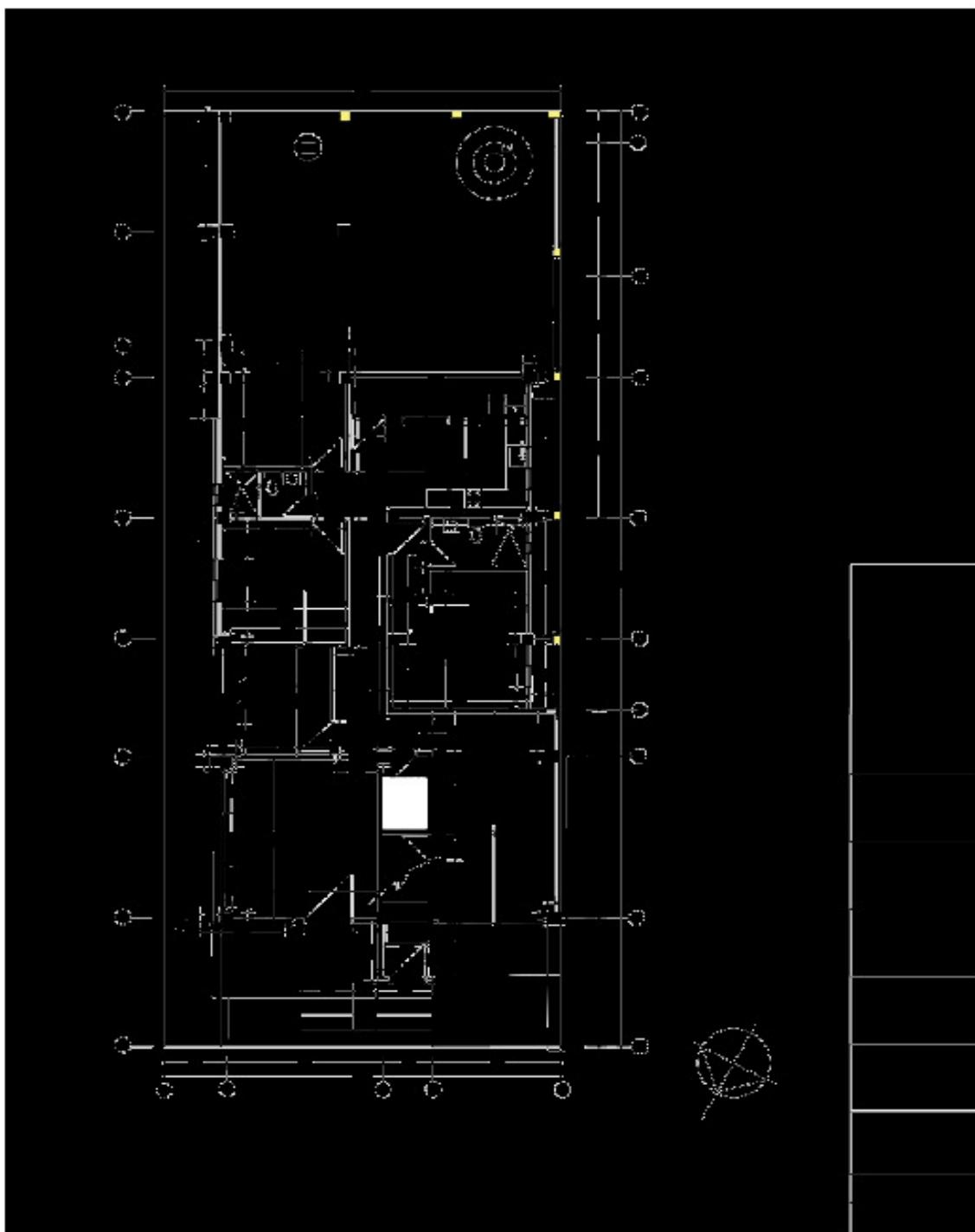
**Enlaces:**1.-<https://gninmobiliaria.co/apartamento-venta-sur-monteria/6771060>2.-<https://screditinmobiliaria.com/apartamento-venta-margen-izquierda-monteria/3544179>3.-<https://screditinmobiliaria.com/apartamento-venta-margen-izquierda-monteria/911857>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Estudio



## FOTOS General

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



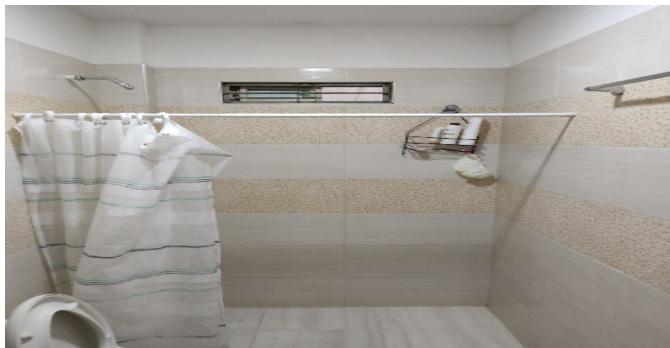
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



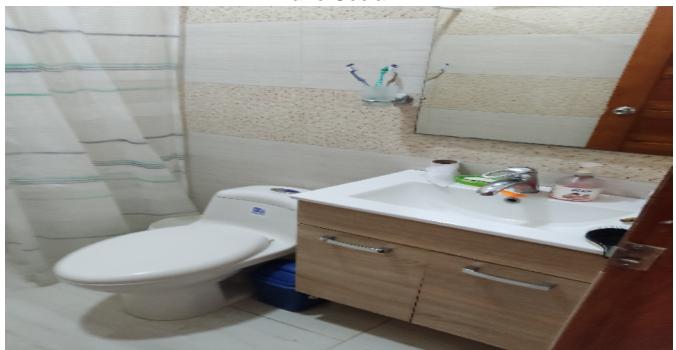
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior

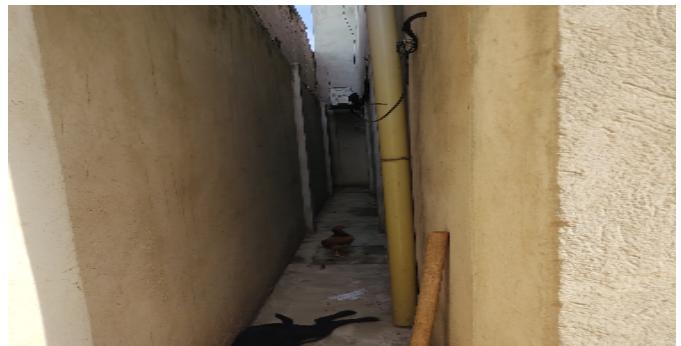


Garaje



## FOTOS General

Garaje



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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-1069464755**



PIN de Validación: ab6e00cc



Registro Abierto de Avaluadores

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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Límites geográficos de atención A.M.R.  
En Bogotá 1000 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

#### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10678388283, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-10678388283.

Andrés Alberto PACHECO ENNIS es el propietario de esta certificación al registrar el avaluo (AVAL) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS se encuentra registrado y se encuentra inscrito 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 2020

Régimen  
Régimen Asistido

#### 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 2020

Régimen  
Régimen Asistido

#### 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  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Asistido



PIN de Validación: 01680000



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



Autoridad Nacional de Avalaciones  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

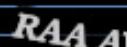
#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico



**AVALUO: LRCAJA-1069464755 M.I.: 148-69754**

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales.

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, 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, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a0b6000c



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



Asociación Nacional de Avalistas  
http://www.anav.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

#### Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### RRA AVALUO: LRCAJA-1069464755 M.I.: 148-69754

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles culturales, religiosos, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
27 Nov 2020

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  
27 Nov 2020

Regimen  
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.



PIN de Validación: 40680000



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Carrera 17 No. 22D-55  
Bogotá D.C., Colombia  
Línea gratuita de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Fecha de Inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1069464755**  
Régimen  
27 Nov 2020 Régimen Académico

M.I.: 148-69754

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERIA, CÓRDOBA

Dirección: CARRERA 17 NO 22D - 55

Teléfono: 3014829840

Correo Electrónico: andrepachannis@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales  
Ingeniería Industrial - Universidad de Córdoba  
Especialista en Gerencia de Proyectos - Universidad Pontificia Bolivariana

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 1067836863  
El(s) señor(es) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar esta certificación 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: e0168096c



#### PIN DE VALIDACIÓN

e0168096c

El presente certificado es válido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*Alexandra Suárez*  
**RAA AVALUO: LRCAJA-1069464755 M.I.: 148-69754**  
Firma: Alexandra Suárez  
Representante Legal