



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: CI 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
TOTALES					100%	\$169,104,000
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					
Código	LRCAJA-1069464755	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	LUZ MERY ALBA POLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1069464755	Teléfono	3004450149
Email	luz.alba2364@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ELDER JAIS QUIÑONEZ DIAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7369898	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 12 A # 20 - 60 ED BRISAS DEL SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMER PISO APARTAMENTO 101				
Conjunto	Edificio Brisas del San Juan P.H.				
Ciudad	Sahagun	Departamento	Córdoba	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	San Juan	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Apartamento localizado en el Barrio San Juan aribe 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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>140.92</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>140.92</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	140.92	AREA PRIVADA	M2	140.92	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>131113000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	131113000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	140.92																											
AREA PRIVADA	M2	140.92																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2																												
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	131113000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>142.90</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	142.90	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>142.90</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	142.90	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	142.90																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	142.90																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
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	Caracterizada por construcciones unifamiliares de 1 y 2 pisos. Remodelaciones y construcciones nuevas existentes																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	<p>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> <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura Pública 508 de feha 15 de abril de 2024 de la Notaria 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 20006000000000	Apartamento

Observación	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

Observación	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

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
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	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
Observación:	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					
Escritura de Propiedad Horizontal	508		Fecha escritura	15/04/2024	
Notaria escritura	Única		Ciudad escritura	Cereté	
Valor administración	No Aplica	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación		# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	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		Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia 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
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

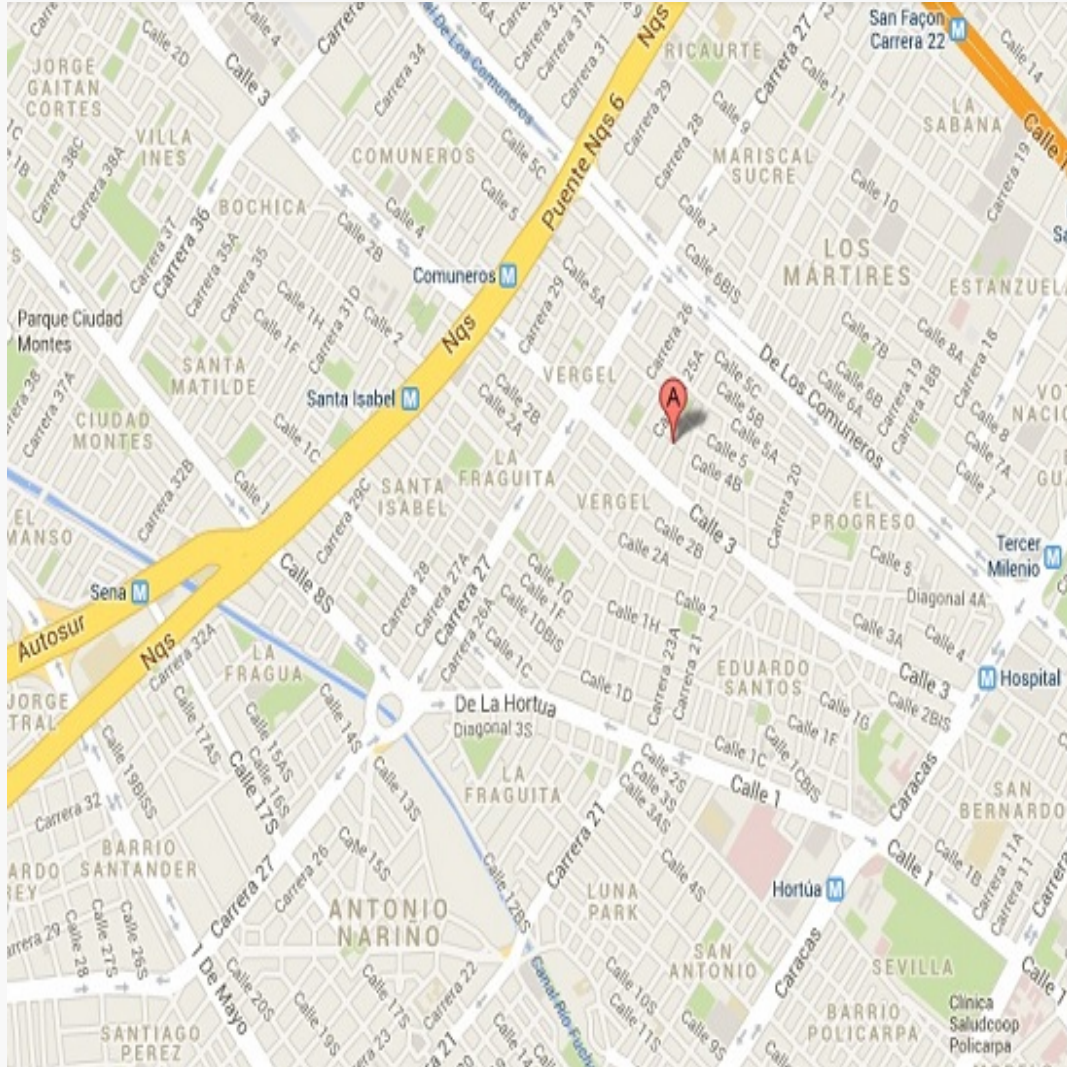
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1				

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
Del inmueble		1		.	.	0		0			

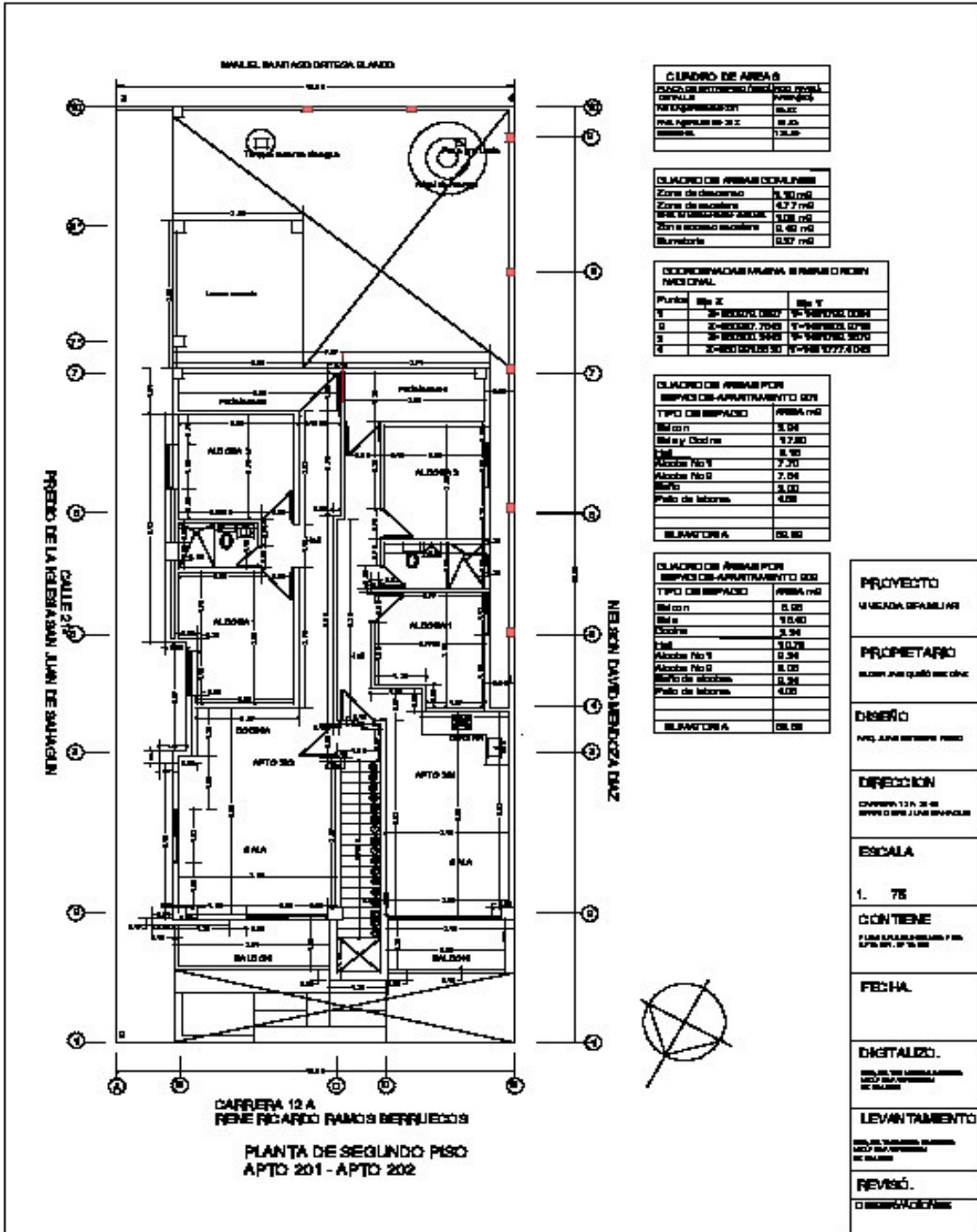
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			125	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,202,800.00
2			120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,102,500.00
3			96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,245,833.33
	0 años									
									PROMEDIO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

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

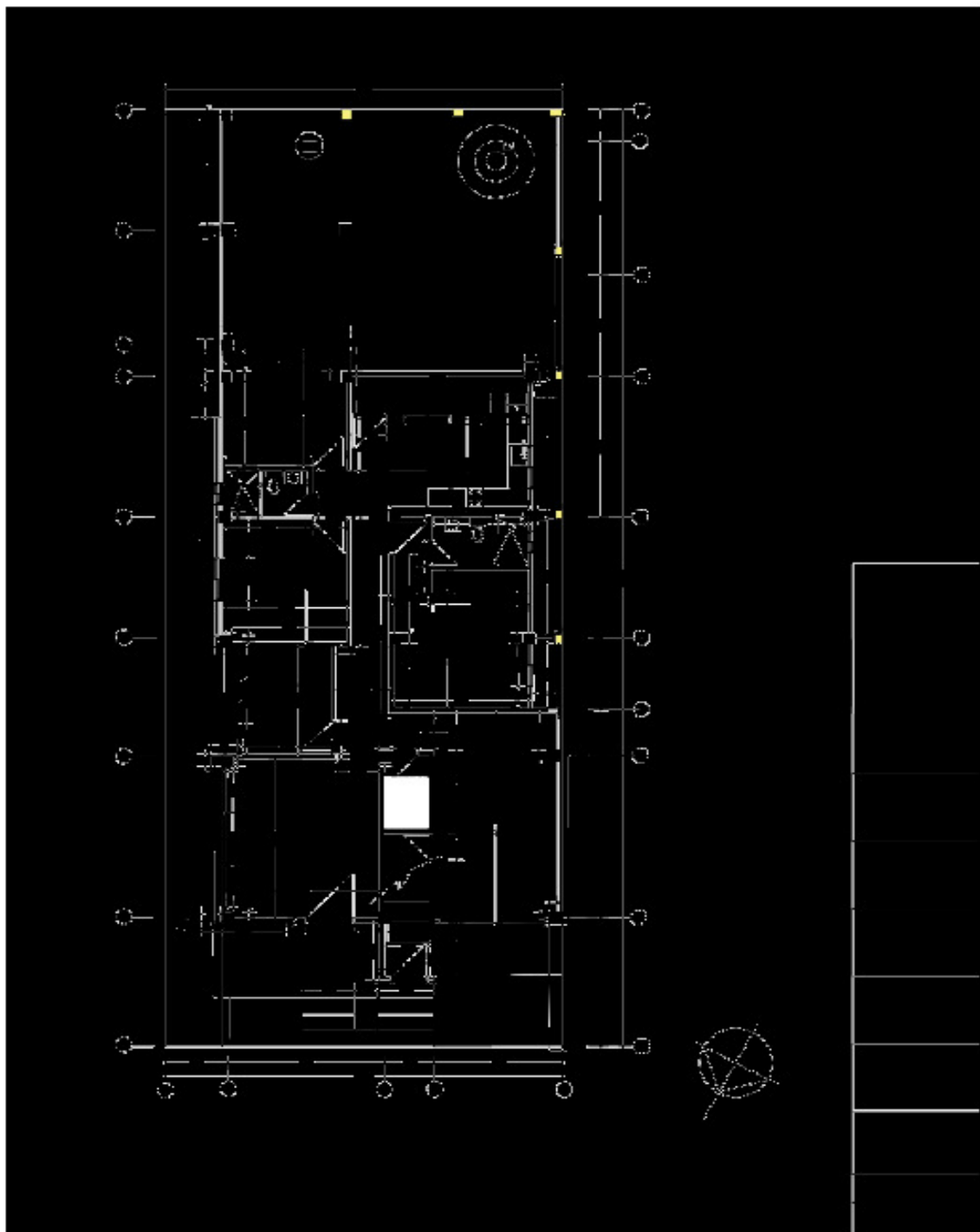
Observaciones:
Investigación de mercado y ofertas similares y cercanas al predio objeto de estudio del Municipio de Sahagún. Método donde se estudian, analizan e interpretan las transacciones y/o ofertas de propiedades comparables y semejantes.
Enlaces:
1- <a href="https://qinmobiliaria.co/apartamento-venta-sur-monteria/6771060">https://qinmobiliaria.co/apartamento-venta-sur-monteria/6771060</a> 2- <a href="https://scredinmobiliaria.com/apartamento-venta-margen-izquierda-monteria/3544179">https://scredinmobiliaria.com/apartamento-venta-margen-izquierda-monteria/3544179</a> 3- <a href="https://scredinmobiliaria.com/apartamento-venta-margen-izquierda-monteria/911857">https://scredinmobiliaria.com/apartamento-venta-margen-izquierda-monteria/911857</a>



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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



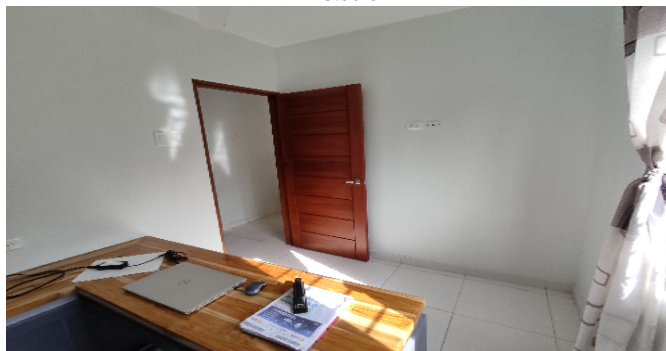
Zona de Ropas



Zona de Ropas



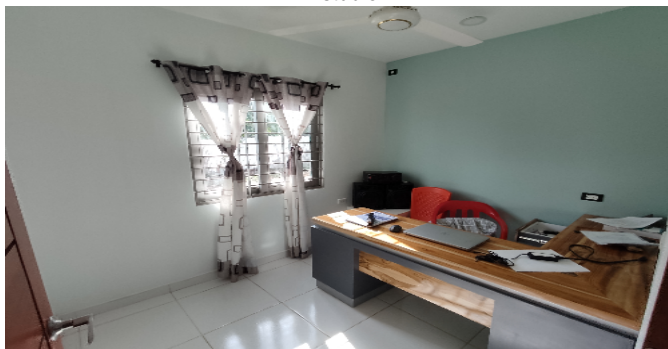
Estudio





## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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: 4084060c


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


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1087838883, 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 evaluador AVAL-1087838883.

La RAA AVALUO: LRCAJA-1069464755 M.I.: 148-69754, inscrita en las siguientes categorías y alcances:

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

## Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Las incluidas en la estructura ecológica principal, las definidas o contempladas en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Asociativo

Página 1 de 5

 PIN de Validación: <b>cd8e060c</b>	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluos <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL REGISTRADORA DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 505 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 27 Nov 2020      Régimen: Régimen Peseñero</p>		
<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1069464755 M.I.: 148-69754</b></p> <p><b>Categoría 5 Edificios, Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 27 Nov 2020      Régimen: Régimen Peseñero</p>		
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluya centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 27 Nov 2020      Régimen: Régimen Peseñero</p>		
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 27 Nov 2020      Régimen: Régimen Peseñero</p>		
<p align="right">Página 2 de 5</p>		







Registro Abierto de Avaluaciones  
<https://www.raa.org.co>



ASOCIACIÓN NACIONAL REGISTRADORA DE AVALUADORES  
<https://www.ana.org.co>  
 Calle 99 No 7A - 37. 050.300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Líneas gratuitas de atención A.N.A.  
 En Bogotá: 505 67 66  
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

**PIN de Validación:** 4084900c

---

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

**Fecha de Inscripción**  
27 Nov 2019

**Régimen**  
Régimen Asociativo

---

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares**

**Alcance**

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

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

**Fecha de Inscripción**  
27 Nov 2019

**Régimen**  
Régimen Asociativo

---

**Categoría 10 Samovianias y Animales**

**Alcance**

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

**Fecha de Inscripción**  
27 Nov 2019

**Régimen**  
Régimen Asociativo

---

**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 2019

**Régimen**  
Régimen Asociativo

---


**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**


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

Página 3 de 5


	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 505 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: <b>adba000c</b> <div> <div>Fecha de Inscrición</div> <div>27 Nov 2020</div> <div>Regimen</div> <div>Regimen Presidencial</div> </div>		
<div> <div>Categoría 18 Intangibles Especiales</div> <div>Alcance</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás daños de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro daño no contemplado en las cláusulas anteriores.</li> </ul> </div> <div> <div>RAA AVALUO: LRCAJA-1069464755 M.I.: 148-69754</div> <div>Regimen</div> <div>Regimen Presidencial</div> <div>27 Nov 2020</div> </div>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p>Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA</p> <p>Dirección: CARRERA 17 NO 220 - 55</p> <p>Teléfono: 30 14829840</p> <p>Correo Electrónico: andrapachannis@hotmail.com</p> <p>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</p> <p>Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMÉRICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales</p> <p>Ingeniero Industrial - Universidad de Córdoba</p> <p>Especialista en Gerencia de Proyectos - Universidad Pontificia Bolivariana</p>		
<p>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(los) señor(ñ) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1067838863. El(los) señor(ñ) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.</p>		
<p>Con el fin de que el destinatario pueda verificar esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 pueda efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <a href="http://www.raa.org.co">http://www.raa.org.co</a>. 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.</p>		




PIN de Validación: **edbe000c**



**RAA**  
Registro Abierto de Avaluadores  
<https://www.raa.org.co>




**ANA**  
Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia  
<https://www.ana.org.co>  
Calle 99 No 7A - 37. 050.300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.N.A.  
En Bogotá: 580 07 00  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840



**PIN DE VALIDACIÓN**  
**edbe000c**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Firma:   
**Alexandra Suarez**  
Representante Legal

Página 5 de 5