



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-10778278

Fecha del avalúo		Fecha de visita	29/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 51 # 14 F1-64-URBANIZACION CALIFORNIA ETAPA II-CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H- TORRE 1-APTO 302 -B - PARQUEADERO (USO PRIVADO) T1-302		
Barrio	URBANIZACIÓN CALIFORNIA		
Ciudad	Montería		
Departamento	Córdoba		
Propietario	EMILIANO MEDARDO ALVAREZ OSPINO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EMILIANO MEDARDO ALVAREZ OSPINO

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 **EMILIANO MEDARDO ALVAREZ OSPINO** ubicado en la CL 51 # 14 F1-64-URBANIZACION CALIFORNIA ETAPA II-CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H- TORRE 1-APTO 302 -B - PARQUEADERO (USO PRIVADO) T1-302 URBANIZACIÓN CALIFORNIA, de la ciudad de Montería.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$306,252,500.00 pesos m/cte (Trescientos seis millones doscientos cincuenta y dos mil quinientos).

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 Privada	Construcción - AP- 302 - T1	87.30	M2	\$3,325,000.00	94.78%	\$290,272,500.00
Area Privada	Parqueadero T1- 302	11.75	Global	\$1,360,000.00	5.22%	\$15,980,000.00
TOTALES					100%	\$306,252,500

Valor en letras
Trescientos seis millones doscientos cincuenta y dos mil quinientos 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	306,252,500.00
Proporcional	0	306,252,500	Valor asegurable	306,252,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-10778278	Propósito	0	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	EMILIANO MEDARDO ALVAREZ OSPINO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10778278	Teléfono	3103689756
Email	emiliano.alvarez@armada.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	EMILIANO MEDARDO ALVAREZ OSPINO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10778278	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 51 # 14 F1-64-URBANIZACION CALIFORNIA ETAPA II-CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H- TORRE 1-APTO 302 -B - PARQUEADERO (USO PRIVADO) T1-302				
Conjunto	CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H				
Ciudad	Montería	Departamento	Córdoba	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACIÓN CALIFORNIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: zona central de la ciudad, área de actividad mixta, edificio Montreal. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				


CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																										
Clase inmueble	Multifamiliar	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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>87.30</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>81.67</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	87.30	AREA PRIVADA	M2	81.67	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	87.30																											
AREA PRIVADA	M2	81.67																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																											
<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>87.30</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	87.30	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>87.30</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	87.30	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	87.30																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	87.30																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
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	Tiendas Ara, D1, Olímpica, Villa Olímpica, Centro comercial Alamedas, entre otros.																												
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:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura # 956 del 27/05/2023, notaría Tercera de Montería Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 003 del 05 de mayo de 2021.																												

CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

TABLA COEFICIENTES DE COPROPIEDAD				
CUADRO DE AREAS Y COEFICIENTE - REGLAMENTO P.H. MONTREAL				
UBICACIÓN	APTO. Y/O PARQ.	AREA M2	COEFICIENTE	TIPO
Torre 1	201	97,50	1,7906	A1
	202	100,30	1,8415	B1
	203	79,80	1,4655	C
	204	70,00	1,2855	D
	205	79,90	1,4673	E
	301	82,50	1,5151	A
	302	87,30	1,6032	B
	303	79,80	1,4655	C
	304	70,00	1,2855	D
	305	79,90	1,4673	E
	401	82,50	1,5151	A
	402	87,30	1,6032	B
	403	79,80	1,4655	C
	404	70,00	1,2855	D
	405	79,90	1,4673	E

Areas o Documentos

**URBANA**
Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.222-2020, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS CON SEMISÓTANO DENOMINADO MONTREAL EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 51 14F1 64 URBANIZACIÓN CALIFORNIA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-20-0013

FECHA DE EXPEDICIÓN: 16/09/2020 FECHA DE EJECUTORIA 24 SEP 2020

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Expedir LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS CON SEMISÓTANO DENOMINADO MONTREAL, en el inmueble con nomenclatura C 51 14F1 64 Urbanización California II de esta ciudad, identificado con la referencia catastral No.01-01-1029-0011-000 y Matricula Inmobiliaria No. 140-174239 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **CESAR HERNANDO BARRERA SANCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No.72.218.935, actuando en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA.**, con NIT 900088799-9, titular del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 388 de 1997, Acuerdos 0018 de 2002 y 029 de 2010, Decreto Municipal 506 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto No.447 de 2008, y demás Normas concordantes, en lo que respecta a la documentación y planos allegados, por el solicitante, acorde con las normas existentes en la fecha de radicación del proyecto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Reconózcase al Arquitecto **CESAR HERNANDO BARRERA SANCHEZ** con Matricula Profesional No. A08131999-72218935, como contratista y como proyectista responsable de los planos arquitectónicos, al Ingeniero Civil **OSCAR ALEJANDRO AGUILAR GOENAGA**, con Matricula Profesional No.13202-330754 BLV, como responsable de los diseños estructurales y las memorias de cálculo, al Ingeniero Civil **FRANCISCO ANTONIO MANRIQUE LAGOS** con Matricula Profesional No. 12626CND, como responsable del estudio geotécnico y al Ingeniero Civil **JORGE LUIS GALLEGO SILVA** con Matricula Profesional No. 2520240122CND, como responsable de la revisión independiente de los diseños estructurales para expedir LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS CON SEMISÓTANO DENOMINADO MONTREAL, en terrenos de propiedad de la sociedad **CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA.**

Área total del lote:	1.440,00 m2
Uso de la Edificación:	Residencial
Estrato:	Cuatro (4)
Número de pisos:	Ocho (8)
Número de unidades:	Cincuenta y seis (56) Apartamentos
Número de parqueaderos privados:	Cincuenta y siete (57) Unidades
Número de parqueaderos de visitantes:	Catorce (14) Unidades
Área a construir de semisótano:	1.340,20 m2
Área a construir total piso 1:	868,12 m2
Área a construir total piso 2:	732,14 m2
Área a construir por cada piso (3,4,5,6,7 y 8):	726,15 m2
Área a construir total pisos (3,4,5,6,7, y 8):	4.356,90 m2
Área a construir total:	7.297,36 m2
Área total libre:	571,88 m2
Índice de Ocupación:	0,6
Índice de Construcción:	5,0
Retiros:	Frontales: Calle 51 (Este) 3,00 m Calle 50 (Oeste) 3,00 m Laterales: Norte 2,00 m Sur 2,09 m

Areas o Documentos

1

ESCRITURA No. 956. /

NUMERO: NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS /

FECHA: 27 DE MAYO DE 2.023. /

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCY ARROYO
Notario de Montería

=====

MATRICULA INMOBILIARIA: 140-174239 -----

CODIGO CATASTRAL NUEVO: 01-01-00-00-1029-0011-0-00-00-0000 -----

UBICACIÓN: CALLE CINCUENTA Y UNO (51) NÚMERO CATORCE F UNO -

SESENTA Y CUATRO (14F1-64), URBANIZACIÓN CALIFORNIA ETAPA II -----

CIUDAD Y/O MUNICIPIO: MONTERÍA (CÓRDOBA).-----

=====

NOTARIA DE ORIGEN: TERCERA (3a.). CIUDAD: MONTERIA. -----

CODIGO NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO VIACTO.

----- ESPECIFICACION -----

0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL -----

0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO \$ 500.000.000 -----

0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -----

0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S. NIT. 900.088.799-9

=====

Areas o Documentos

PARQUEADERO TORRE UNO - TRESCIENTOS DOS (T1-302) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTREAL: Está situado en el Conjunto Residencial Montreal, ubicado en la CALLE CINCUENTA Y UNO (51) NÚMERO CATORCE F UNO - SESENTA Y CUATRO (14F1-64), URBANIZACIÓN CALIFORNIA ETAPA II, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Montería. AREA: Tiene un Área Total Construida de once punto setenta y cinco metros cuadrados (11.75M2). El Área Total Privada es de once punto setenta y cinco metros cuadrados (11.75 M2). DEPENDENCIAS: Espacio para estacionamiento de un (1) automóvil. LINDEROS: Sus puntos de alinderamiento están comprendidos dentro de los

45

poligonos marcados en los planos del punto uno (1) al punto cuatro (4) así: Del punto uno (1) al punto (2) en línea recta y distancia de dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts), con zona de circulación peatonal comunal; del punto dos (2) al punto cuatro (4) en línea recta y distancia de cinco punto cero metros (5.00 mts), con el Parqueadero de Visitantes Siete (V7); del punto cuatro (4) al punto tres (3) en línea recta y distancia de dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts), con zona de circulación vehicular comunal; del punto tres (3) al punto uno (1) el línea recta y distancia de cinco punto cero metros (5.00 mts), con el Parqueadero Torre Uno - Trescientos Cuatro (T1-304), cerrando. NADIR: Con placa común que lo separa del terreno común. CENIT: Con placa común que lo separa del Primer (1er) piso. ---

APARTAMENTO TRESCIENTOS DOS DE LA TORRE DOS (302 T2) TIPO G, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTREAL: Está situado en el Conjunto Residencial Montreal, ubicado en la CALLE CINCUENTA Y UNO (51) NÚMERO CATORCE F UNO - SESENTA Y CUATRO (14F1-64), URBANIZACIÓN

112

CALIFORNIA ETAPA II, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Montería. AREA: Tiene un Área Total Construida de ochenta punto cero cero metros cuadrados (80.00 M2) El Área Total Privada es de setenta y cuatro punto veintiséis metros cuadrados (74.26 M2) DEPENDENCIAS: Cocina, Área de Labores, Sala, Comedor, Alcoba Principal con Baño interno, dos (2) Alcobas auxiliares, un Baño para Alcobas auxiliares y balcon. LINDEROS: Sus puntos de alinderamiento están comprendidos dentro cuatro (4) poligonos marcados en los planos del punto uno (1) al punto cuatro (4) así: VIVIENDA: Del punto uno (1) al punto (2) en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto treinta y cinco metros (3.35 mts), uno punto setenta y tres metros (1.73 mts), dos punto sesenta y nueve metros (2.69 mts), uno punto veintidós metros (1.22 mts), tres punto sesenta y cuatro metros (3.64 mts), cero punto cincuenta y uno metros (0.51 mts), y dos punto noventa metros (2.90 mts), con muro común a zona de circulación comunal, a foso de ventilación comunal y acceso a este Apartamento; del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto cero seis metros (3.06 mts), cero punto cero cinco metros (0.05 mts), uno punto diez metros

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
648	EscrituraDePropiedad	26/04/2024	3	Montería

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
140-187036	24/05/2024	1.6032	01-01-00-00-1029-0 011-9-01-03-0002	
140-187092	27/05/2024	0.2158	01-01-00-00-1029-0 011-9-01-01-0007	

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
T1-302	Privado	140-187092	11.75	Global	Sencillo	Lineal	Si	0	1

Observación	El parqueadero se ubica en el semisotano del edificio.
-------------	--

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: Villa Olimpica, Centro Comercial Alamedas, tiendas Macro, Ara, D1, entre otros. El producto inmobiliario predominante en la zona es: edificios multifamiliares en altura y viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	956		Fecha escritura	27/05/2023	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	Montería	
Valor administración		Total unidades	56	Terraza comunal	No

Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	8	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 956, Fecha escritura: 27/05/2023, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Montería, Total unidades: 56, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	Res. # 222-2020. Exp. 16/09/2020 - Curaduría Urbana Primera de Montería				
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	Semilnt
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

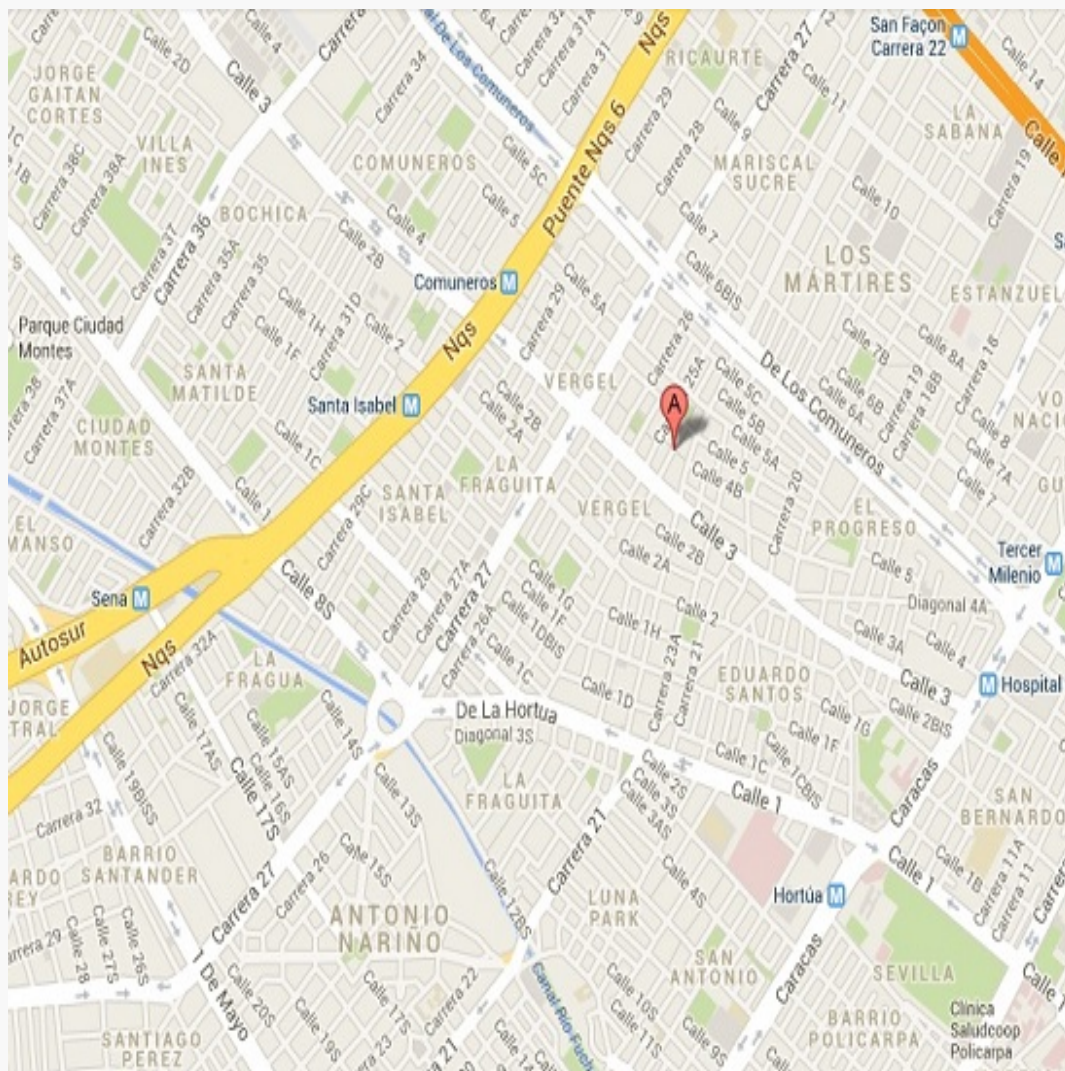
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en cerámica, mesones de cocina en granito natural, ventanería en aluminio y vidrio. puertas y closets en madera.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 51 # 14 F1-64-URBANIZACION CALIFORNIA ETAPA II-CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H- TORRE 1-APTO 302 -B - PARQUEADERO (USO PRIVADO) T1-302 | URBANIZACIÓN CALIFORNIA | Montería | Córdoba



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.761918634

GEOGRAFICAS : 8° 45' 42.9084''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.867061763

GEOGRAFICAS : 75° 52' 1.4232''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Terranova - Torre Florencia	7	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$16,000,000	0	\$0	\$3,132,653.06	3128332061
2	California Club House	8	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$16,000,000	0	\$0	\$3,403,225.81	3017712676
3	California Club House	5	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$16,000,000	0	\$0	\$3,250,000.00	3128332061
4	Ed Montreal	4	\$330,000,000	0.90	\$297,000,000	1	\$16,000,000	0	\$0	\$3,516,896.12	3165817831
Del inmueble		3				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7		98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,132,653.06
2	8		93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,403,225.81
3	8		74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,250,000.00
4	0		79.9	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,516,896.12
0 años										
									PROMEDIO	\$3,325,693.75
									DESV. STANDAR	\$168,882.42
									COEF. VARIACION	5.08%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,494,576.17	TOTAL	\$285,402,035.85
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,156,811.32	TOTAL	\$257,816,780.87
VALOR TOTAL	\$271,552,750.00			

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Se adopta el valor promedio determinado por el estudio de mercado ya que, el inmueble objeto de avalúo se comporta de manera similar a las muestras relacionadas.

Enlaces:

1.-<https://movel7.inmo.co/apartamento-venta-california-monteria/1914674> 2.-<https://movel7.inmo.co/apartamento-venta-california-monteria/6637644> 3.-<https://movel7.inmo.co/apartamento-venta-california-monteria/5026498> 4.-<https://movel7.inmo.co/apartamento-venta-monterverde-monteria/7826590>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Garaje



Garaje



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ

[illegible]

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 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-10778278



PIN de Validación: b5ed4a5b

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 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 evaluador AVAL-11002807.

En la expedición de este certificado al registro del señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON se encuentra **Activo y se encuentra 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, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
27 Nov 2018

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, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
27 Nov 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Dic 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Página 1 de 5

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: b8edDe8B		
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, puentes, aeropuertos, muelles, damás, construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 27 Nov 2019 Régimen: Régimen Apodóntico</p> <p>Puentes, túneles.</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJA-10778278 M.I.: 140-187092</p> <p>Fecha de inscripción: 27 Dic 2019</p>		
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluya centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 27 Nov 2019 Régimen: Régimen Apodóntico</p>		
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motoras, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de 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, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 27 Nov 2019 Régimen: Régimen Apodóntico</p>		
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del 		

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: b8eud88B		
auto motor descrito en la clase anterior.		
Fecha de inscripción 27 Nov 2019	Régimen Régimen Presidencial	
<p>Categoría 10 Samovianias y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Samovianias, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. <p>RAA AVALUO: LRCAJA-10778278 M.I.: 140-187092</p> <p>Régimen Presidencial 27 Nov 2019</p>		
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de inscripción: 03 Dic 2019 Régimen: Régimen Presidencial</p>		
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. <p>Fecha de inscripción: 03 Dic 2019 Régimen: Régimen Presidencial</p>		
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. <p>Fecha de inscripción: 03 Dic 2019 Régimen: Régimen Presidencial</p>		
<p>Página 3 de 5</p>		



PIN de Validación: b3awDn8B



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 48 # 5B-51 - MANZANA M LOTE 3 BARRIO SANTA ELENA 4 ETAPA

Teléfono: 3002741771

Correo Electrónico: amirromanzala@gmail.com

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

Técnicos en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales

Técnico en Avalúos - Inmobiliario

RAA AVALUO: LRCAJA-10778278 M.I.: 140-187092

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(los) señor(los) EMIRO JOSE MARZOLA LEON, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 11002907

El(los) señor(los) EMIRO JOSE MARZOLA LEON se encuentran al día con el pago de los derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo fijo con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código de la ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b3awDn8B

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 veintiseis (26) días del mes de Mayo 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: b8e8DeB8



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



Antonio Hariberto Sabado Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-10778278 M.I.: 140-187092