



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1065375850

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DG 19 # 5-28 BARRIO LA GRANJA APTO 102 ED MARIA		
Barrio	La Granja		
Ciudad	Montería		
Departamento	Córdoba		
Propietario	HERNAN DARIO RACERO BARRIOS		

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: DANIEL EDUARDO RODRIGUEZ ORTIZ

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 **HERNAN DARIO RACERO BARRIOS** ubicado en la DG 19 # 5-28 BARRIO LA GRANJA APTO 102 ED MARIA La Granja, 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 \$63,612,000 pesos m/cte (Sesenta y tres millones seiscientos doce mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construida	41.85	M2	\$1,320,000.00	86.84%	\$55,242,000.00
Area Privada Libre	patio	13.95	M2	\$600,000.00	13.16%	\$8,370,000.00
TOTALES					100%	\$63,612,000
Valor en letras Sesenta y tres millones seiscientos doce mil Pesos Colombianos						

Perito actuante

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

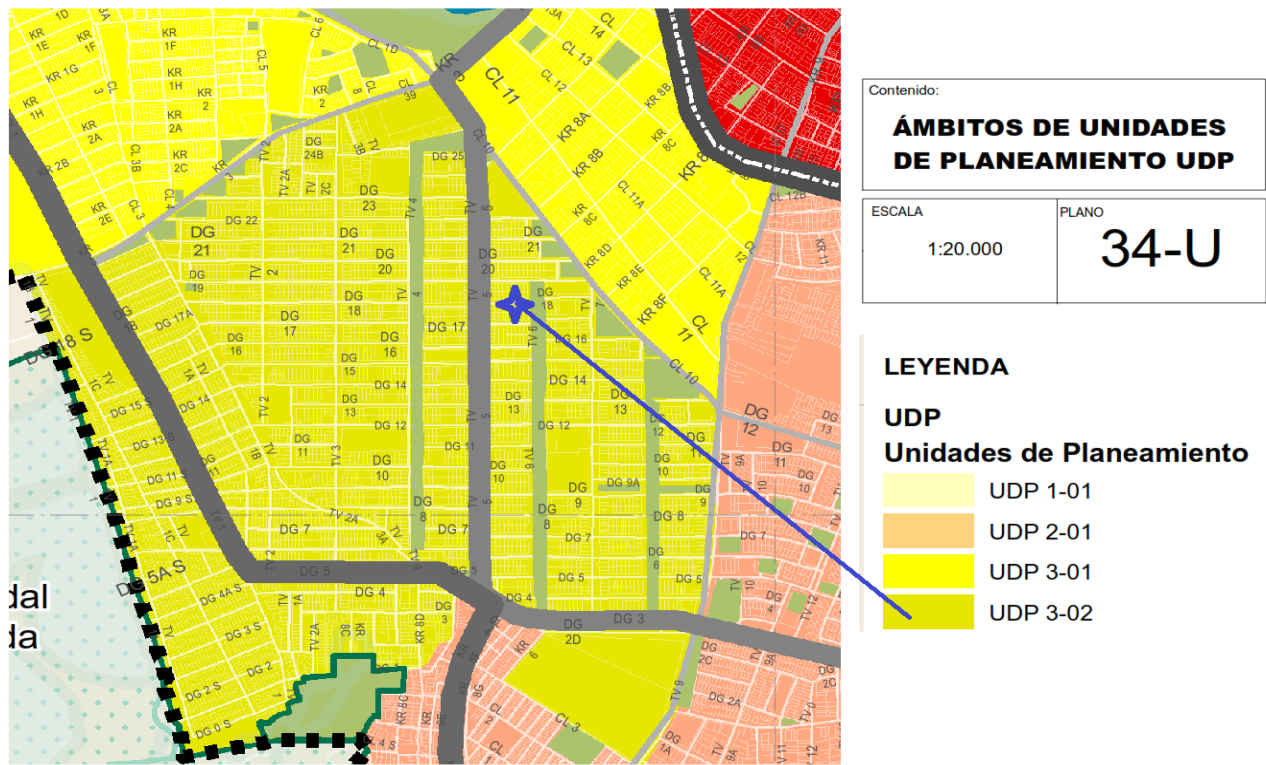
VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	63,612,000.00
Proporcional	0	63,612,000	Valor asegurable	63,612,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1065375850	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	DANIEL EDUARDO RODRIGUEZ ORTIZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1065375850	Teléfono	3168230354
Email	javierguecha190485@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	HERNAN DARIO RACERO BARRIOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1049938729	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 19 # 5-28 BARRIO LA GRANJA APTO 102 ED MARIA				
Conjunto	EDIFICIO MARIA P-H				
Ciudad	Montería	Departamento	Córdoba	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Granja	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: el sur de la ciudad, área de actividad multiple, tiene disposición medianera. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

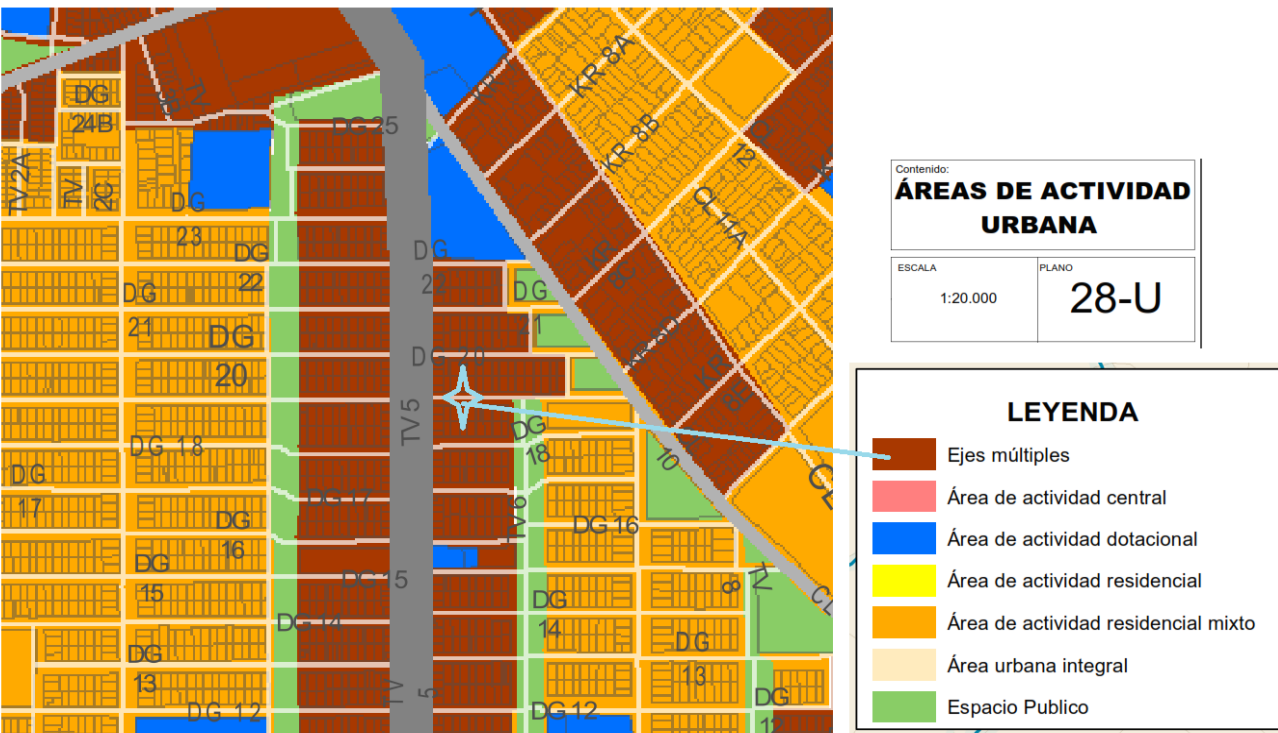
CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, 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>41.85</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>41.85</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>13.95</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	41.85	AREA PRIVADA	M2	41.85	AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.95	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>Sin información</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>Sin información</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	Sin información	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin información
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	41.85																											
AREA PRIVADA	M2	41.85																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.95																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	Sin información																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin información																											
<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>46.5</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>11.90</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.5	AREA LIBRE MEDIDA	M2	11.90	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>41.85</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>13.95</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.85	AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.95						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.5																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	11.90																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.85																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.95																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura # 155, Fecha escritura: 01/02/2021, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Montería, Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 003 del 05 de mayo de 2021																												

CRUCE CARTOGRÁFICO

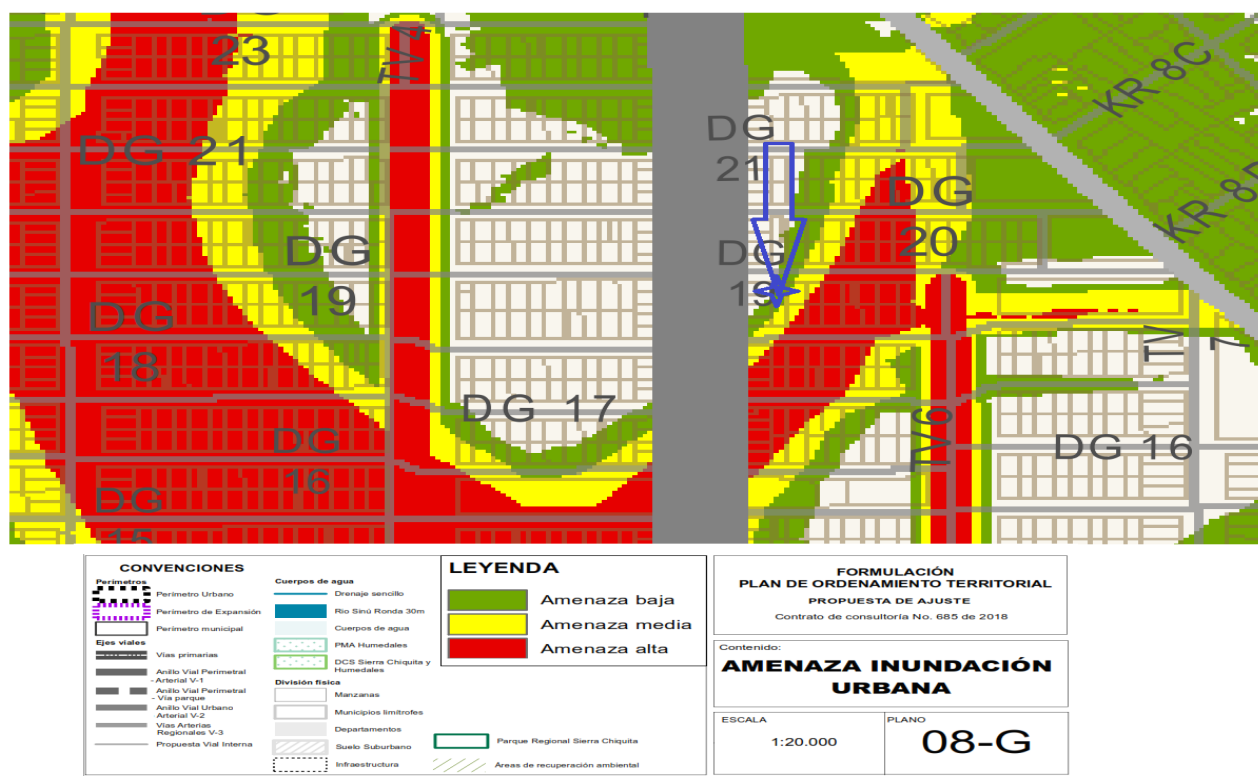
Plano Planeamiento Local



Plano Uso de suelo-actividad



Plano Inundación



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1177	EscrituraDePropiedad	15/12/2023	4	Montería

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
140-185453	31/05/2024	29.38		apartamento

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Malo	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble es de actividad múltiple, donde se mezclan edificaciones comerciales y residenciales, predominan viviendas unifamiliares y multifamiliares de uno y dos pisos. La actividad comercial se desarrolla en su mayoría sobre la vía TV 5, conocida en el sector como "la principal de la Granja", donde encontramos establecimientos como: Tiendas Ara, D1, restaurantes, discotecas, iglesias, entre otros.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	155		Fecha escritura	01/02/2021	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	Montería	
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	1	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	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	0				
Observación	Escritura: 155, Fecha escritura: 01/02/2021, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Montería, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No				

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	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	3 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
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	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos cerámicos, cielo raso en drywal, paredes pañetadas y pintadas.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: DG 19 # 5-28 BARRIO LA GRANJA APTO 102 ED MARIA | La Granja | Montería | Córdoba

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 8.7408778
GEOGRAFICAS : 8° 44' 27.1608''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.89260833333334
GEOGRAFICAS : 75° 53' 33.3882''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Granja	1	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000	0	\$0	0	\$0	\$1,540,000.00	321 8496399
2	La Granja	1	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000		\$0		\$0	\$1,589,189.19	321 8496399
3	La Granja	1	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000		\$0	0	\$0	\$1,522,972.97	321 8496399
4	La Granja	1	\$105,000,000	0.98	\$102,900,000		\$		\$	\$1,302,531.65	321 8496399
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,540,000.00
2	10	74	74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,589,189.19
3	10	74	74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,522,972.97
4	5	79	79	1	1.0	1.0	1.0	1.10	1.1	\$1,432,784.82
	3 años									
									PROMEDIO	\$1,521,236.75
									DESV. STANDAR	\$65,310.42
									COEF. VARIACION	4.29%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,586,547.16	TOTAL	\$66,396,998.76
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,455,926.33	TOTAL	\$60,930,516.79
VALOR TOTAL	\$63,612,000.00			

Observaciones:
Las ofertas tomadas para el estudio de mercado son apartamentos similares de pisos, ubicadas en el mismo sector, cuentan con acabados similares y edad, se adopta un valor integral medio.. Las ofertas relacionadas cuentan con áreas libres privadas (patio) al igual al sujeto por lo que el valor integral promedio incluye el valor de esta área.

Enlaces:

1-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3cb0-9c5dde089b38-87bd-816db259-e464?page=1&pos=10&l_sac=1&l_or=2&l_ovid=a0996e24-9283-4256-bb7c-329bc0339688

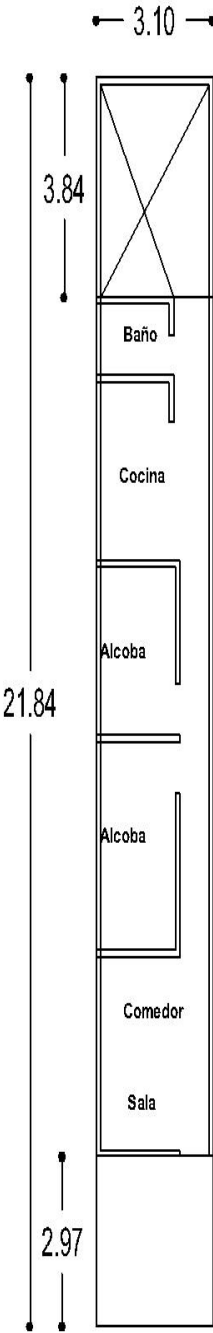
2-<https://gninmobiliaria.co/apartamento-venta-sur-monteria/2561261>

3-<https://gninmobiliaria.co/apartamento-venta-sur-monteria/5054766>

4-<https://gninmobiliaria.co/apartamento-venta-sur-monteria/4216969>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Construcción 46.50 m2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Terraza Inmueble



FOTOS General



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 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 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-1065375850



PIN de Validación: b6ed4a5b

<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:**

RAA AVALUO: LRCAJA-1065375850 M.I.: 140-185453	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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	Regimen Regimen Asociativo
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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	Regimen Regimen Asociativo
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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	Regimen Regimen 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 Asociativo</p> <p>Puentes, túneles.</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJA-1065375850 M.I.: 140-185453</p> <p>Fecha de inscripción: 27 Dic 2019</p>		
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, cologios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 27 Nov 2019 Régimen: Régimen Asociativo</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, motores, 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, camiones y remolques, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 27 Nov 2019 Régimen: Régimen Asociativo</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: b5e5De5B						
auto motor descrito en la clase anterior. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Régimen</td> </tr> <tr> <td>27 Nov 2019</td> <td>Régimen Presidencial</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción	Régimen	27 Nov 2019	Régimen Presidencial
Fecha de inscripción	Régimen					
27 Nov 2019	Régimen Presidencial					
Categoría 10 Samovianias y Animales Alcance <ul style="list-style-type: none"> Samovianias, animales y muebles no clasificados a otra especialidad. <div style="position: absolute; bottom: 10px; right: 10px; transform: rotate(-15deg);"> RAA AVALUO: LRCAJA-1065375850 M.I.: 140-185453 <small>27 Nov 2019 Régimen Presidencial</small> </div>						
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio Alcance <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Régimen</td> </tr> <tr> <td>03 Dic 2019</td> <td>Régimen Presidencial</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción	Régimen	03 Dic 2019	Régimen Presidencial
Fecha de inscripción	Régimen					
03 Dic 2019	Régimen Presidencial					
Categoría 12 Intangibles Alcance <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. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Régimen</td> </tr> <tr> <td>03 Dic 2019</td> <td>Régimen Presidencial</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción	Régimen	03 Dic 2019	Régimen Presidencial
Fecha de inscripción	Régimen					
03 Dic 2019	Régimen Presidencial					
Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance <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. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Régimen</td> </tr> <tr> <td>03 Dic 2019</td> <td>Régimen Presidencial</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción	Régimen	03 Dic 2019	Régimen Presidencial
Fecha de inscripción	Régimen					
03 Dic 2019	Régimen Presidencial					
<div style="text-align: right;">Página 3 de 5</div>						



PIN de Validación: b3awDn8B



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 4B # 3B-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 competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales

Técnico en Avalúos - Inmobiliario

RAA AVALUO: LRCAJA-1065375850 M.I.: 140-185453

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 encuentra 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 este certificado 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 reporta 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: b8aDd8B



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



Antonio Hariberto Sabado Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1065375850 M.I.: 140-185453