



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1064306043			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	07/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 1 8C 21 W -CASA CONSTRUIDA.		
Barrio	Los Colores		
Ciudad	Montería		
Departamento	Córdoba		
Propietario	JULIO CESAR ESTRELLA JIMENEZ		

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: RODRIGO CARLOS NARVÁEZ ARTEAGA

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 **JULIO CESAR ESTRELLA JIMENEZ** ubicado en la CALLE 1 8C 21 W -CASA CONSTRUIDA. Los Colores, 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 \$85,749,750 pesos m/cte (Ochenta y cinco millones setecientos cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta).

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 de Terreno		96.10	M2	\$300,000.00	33.62%	\$28,830,000.00
Area Construida		78.51	M2	\$725,000.00	66.38%	\$56,919,750.00
TOTALES					100%	\$85,749,750

Valor en letras  
Ochenta y cinco millones setecientos cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta 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	85,749,750.00
Proporcional	0	85,749,750	Valor asegurable	85,749,750
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1064306043	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	RODRIGO CARLOS NARVÁEZ ARTEAGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1064306043	Teléfono	3103636227
Email	rodrigo.narvaez5344@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JULIO CESAR ESTRELLA JIMENEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10781252	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 1 8C 21 W -CASA CONSTRUIDA.				
Conjunto					
Ciudad	Montería	Departamento	Córdoba	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Los Colores	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: zona occidental de la ciudad, tiene disposición esquinera, su localización se logra por medio de la placa física ubicada en la puerta de entrada la cual corresponde con la registrada en documentos y en plano catastral del IGAC. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				



CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	96.10		
AREA CONSTRUIDA		M2	78.51		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	96		
AREA CONSTRUIDA		M2	88.94		
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS	sin información		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	106		
AREA CONSTRUIDA		M2	84.33		
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación		0.7	67.27		
Indice construcción		1.5	144.15		
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.2		
Fondo	15.50	Relación frente fondo	1:2.33		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

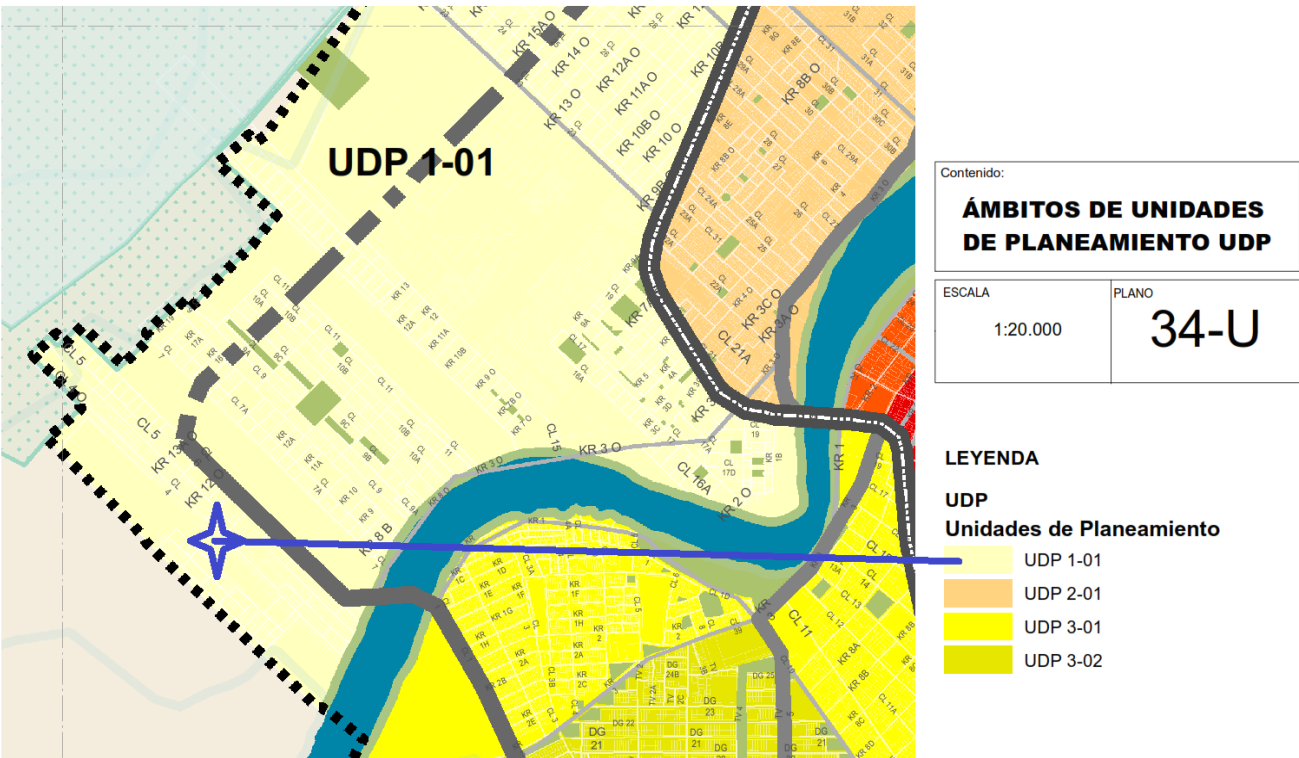
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
---------------------------------	--

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021
Area Del Lote	96.10
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aplica.
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Comercial
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Mejoramiento integral
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeConstruccion	1.5
Antejardin	1.5
AislamientoPosterior	2
Aislamiento Lateral	Adosado permitido
Altura Permitida	2
Densidad	Sin información
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El uso residencial actual corresponde con el permitido por norma, por indice de ocupación el área maxima construida permitida en el primer piso es de 62.27 m2, sin embargo, la propiedad cuenta con área construida aprobada de 78.51m2 de acuerdo con la escritura de declaración de construcción.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Planeamiento Local

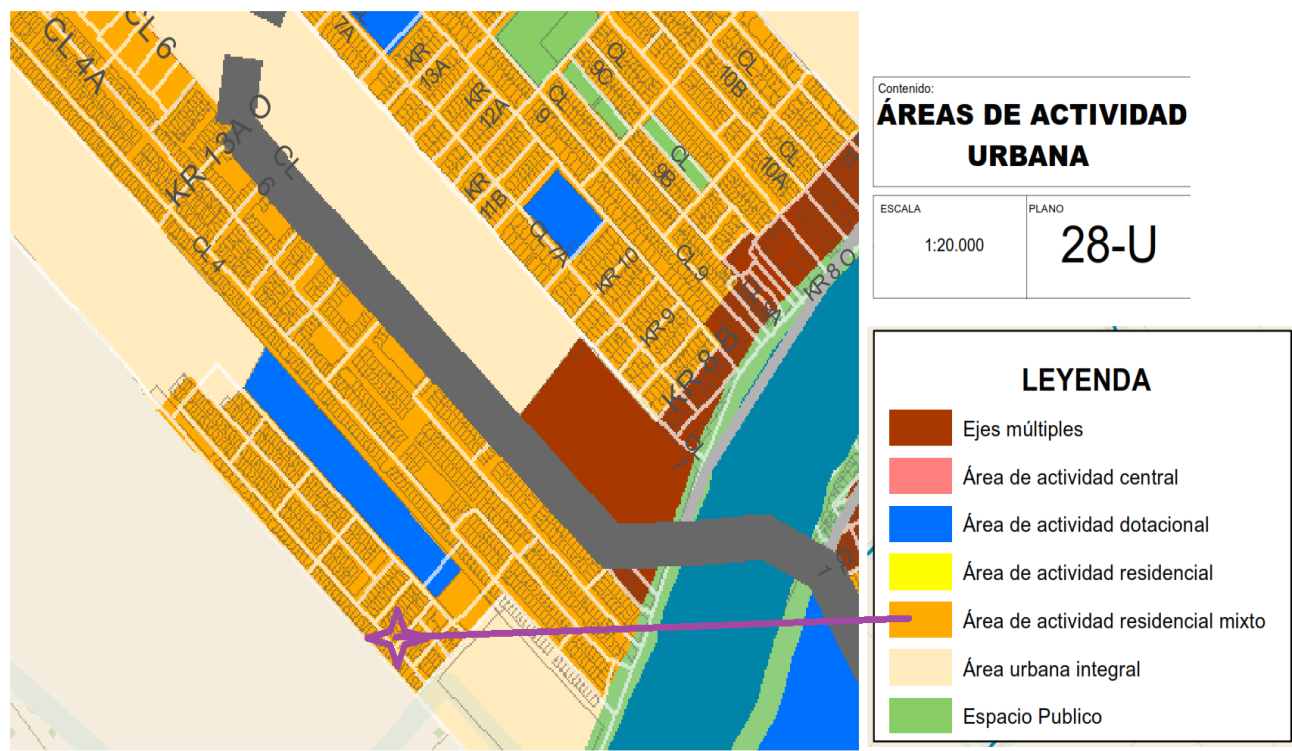


Plano Planeamiento Local

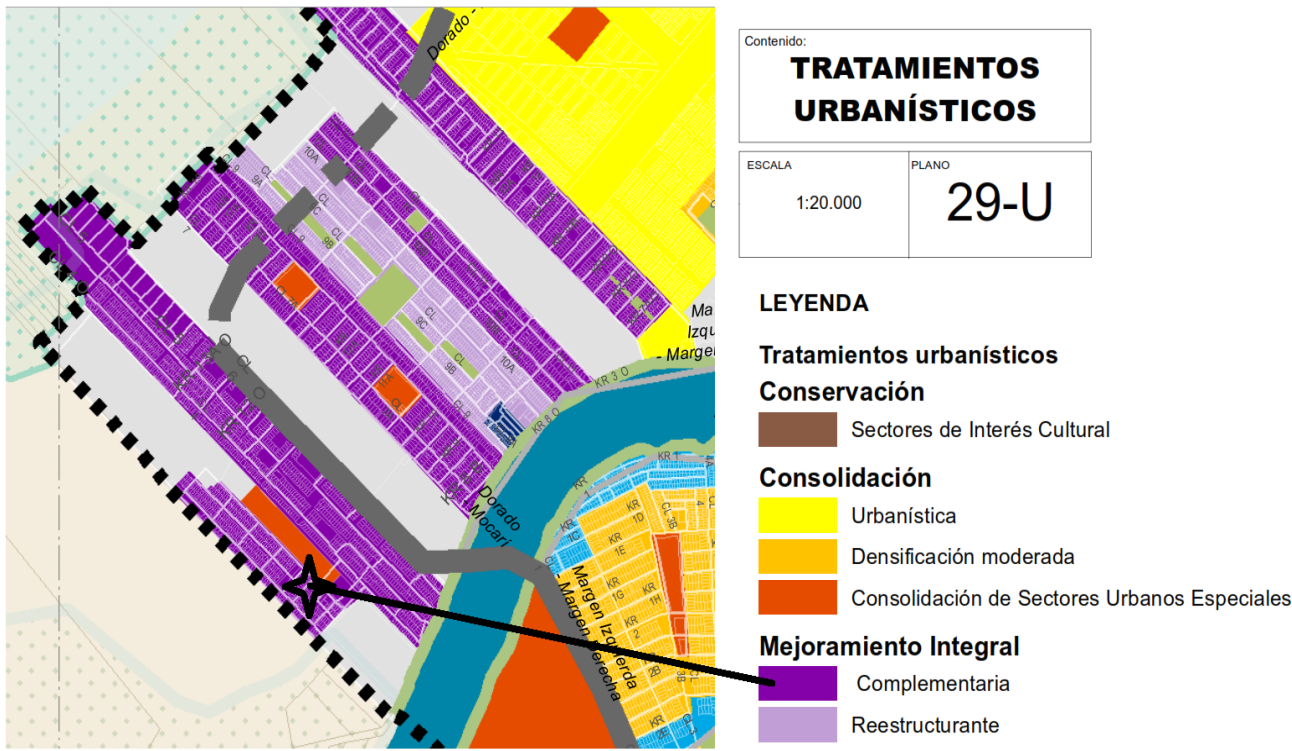




Plano Uso de suelo-actividad



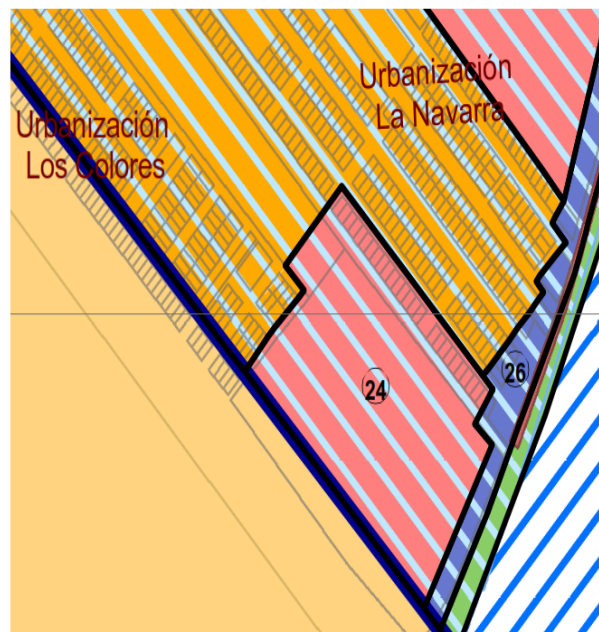
Plano Tratamiento urbanístico



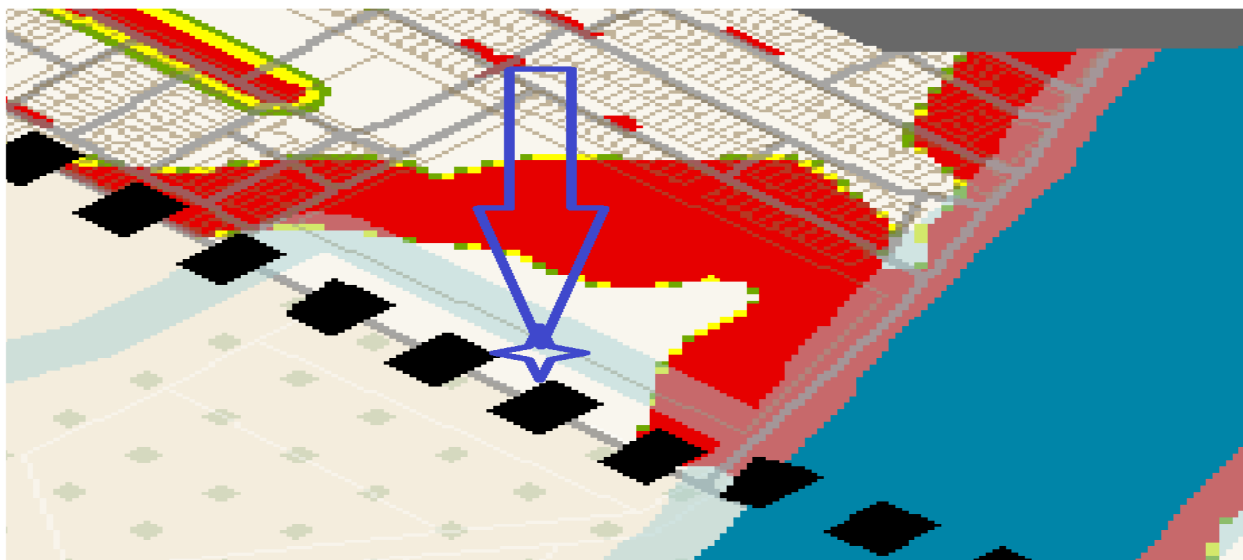
## Plano edificabilidad

## FICHA REGLAMENTARIA EDIFICABILIDAD UDP 420 RANCHO GRANDE - EL DORADO

SECTOR 24					
DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS					
	UNIF	BIF	MULTIF	CAMP	COM
Índice máximo de ocupación	0,7	0,7	0,6		Nota 1
Índice máximo de construcción	1,5	2,0	3,0		Nota 1
Altura máxima permitida (Pisos)	2	2	4		Nota 1
<b>Lote Mínimo</b>					
Área	98	160	300		Nota 1
Frente	7,0	9,0	12,5		Nota 1
<b>Tipología edificatoria</b>					
Retiro frontal antejardin (metros)	1,5	3,0	5,0		Nota 1
<b>Semisotano</b>					
<b>Subdivisión mínima</b>					
Retiro posterior	2,0	3,0	5,0		Nota 1
Retiro lateral	Nota 2	1,0	2,0		Nota 1
Voladizo	1,5	1,5	2,0		Nota 1



## Plano Inundación



CONVENCIONES		LEYENDA		FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROPUESTA DE AJUSTE Contrato de consultoría No. 685 de 2018	
<b>Perímetros</b> Perímetro Urbano Perímetro de Expansión Perímetro municipal <b>Ejes viales</b> Vías primarias Anillo Vial Perimetral Arterial V-1 Vía parque Anillo Vial Urbano Arterial V-2 Vías Arteriales Regionales V-3 Propuesta Vial Interna	<b>Cuerpos de agua</b> Drenaje sencillo Río Sinú Ronda 30m Cuerpos de agua PMA Húmedales DCS Sierra Chiquita y Húmedales <b>División física</b> Manzanas Municipios limítrofes Departamentos Suelo Suburbano Infraestructura	Amenaza baja Amenaza media Amenaza alta Parque Regional Sierra Chiquita Áreas de recuperación ambiental		<b>Contenido:</b> <b>AMENAZA INUNDACIÓN URBANA</b>	<b>ESCALA</b> 1:20.000
				<b>PLANO</b> <b>08-G</b>	

Areas o Documentos

PRIMERA: Objeto y transferencia. Que por medio del presente instrumento público los vendedores transfieren a título de venta y enajenación efectiva a favor del comprador, el derecho de dominio y posesión real y material que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: Una vivienda unifamiliar en 1 piso, ubicada en la nomenclatura Urbana actual, Calle 1 8C 21 W, en la Urbanización Los Colores en la Ciudad de Montería – Córdoba, con área total construida de: **setenta y ocho punto cincuenta y un metros cuadrados (78.51 m2)** y con una extensión superficial de **NOVENTA Y SEIS PUNTO DIEZ CUADRADOS (96.10 M2)**, comprendido por los siguientes linderos y medidas: NORTE: Con la calle 1 de la misma urbanización, mide 6.20 metros; SUR: Con predios de la señora Toña de la Vega, mide 6.20 metros; ESTE: Con lote número 3 de la manzana 4 de propiedad de Petrona Arias Acosta, mide 15.50 metros; OESTE: Con el lote número 01 de la manzana 4 de propiedad de Ana Carlina Mejía, mide 15.50 metros. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 140-95984 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería (Córdoba), y la referencia catastral número 01-04-00-0782-0001-0-00-00-0000 -

Curaduría Urbana Segunda  
RESOLUCIÓN Nº 0161-2022  
RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN

FECHA DE EXPEDICIÓN: 18/03/2022  
FECHA DE EJECUTORIA: 29 MAR 2022

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN RADICADA BAJO EL Nº 23001-2-21-0614.

Estamiento mejoramiento integral complementaria y dentro de la Pieza Urbana Bordo Occidental, POP 420 El Dorado-Rancho Grande; sector 22. Conforme al Acuerdo 003 de 2021, Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, por lo que la Curadora Urbana Segunda de Montería encuentra viable la solicitud y

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar el Reconocimiento de Edificación de una vivienda unifamiliar en 1 piso, en el predio ubicado en la C 1 8C 21W de la urbanización Los Colores Etapa II, con Referencia Catastral Nº 01 04 00 00 0782 0001 0 00 00 0000 y matrícula inmobiliaria Nº 140-95984, a solicitud de la señora LEDI DEL ROSARIO ESTRELLA GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía Nº 34.985.120 de Montería.

ARTÍCULO SEGUNDO: entiéndase que la expedición de esta Resolución no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión (Artículo 2.2.6.12.3.3 del Decreto 1077 de 2015).

ARTÍCULO TERCERO: la vivienda unifamiliar en 1 piso que se reconoce, cuenta con las siguientes características, según los planos arquitectónicos que integran esta resolución:

Uso	: Residencial
Año de construcción según declaración	: 2012
Número pisos construidos	: 1
Número unidades de vivienda	: 1
Área total lote según escritura	: 96,10 m2
Área construida planta general	: 78,51 m2
Área total que licenciar	: 78,51 m2
Aislamientos existentes de la edificación:	
Frontal	: 140m sin incluir andén C 1 100m incluye andén K 9W
Lateral	: Adosado parcial
Posterior	: Adosado

Areas o Documentos

BOLETÍN INFORMATIVO  
REGIÓN CARIBE

No. 196-2

Barranquilla - Cartagena - Santa Marta  
Sincelejo - Montería - Valledupar - Riohacha  
Mayo - Junio  
2024

SISPAC COSTOS DIRECTOS PROMEDIO

UNIFAMILIARES EN CONJUNTO:			
BAJO sin Acabados 127	Estructura de muros de bloque de cemento. Altura: 2 pisos, área de 60 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con tres alcobas, dos baños, cocina y patio. Zonas húmedas con piso y enchapes.	BARRANQUILLA	\$1,407,181
		CARTAGENA	\$1,478,072
		SANTA MARTA	\$1,394,753
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,375,225
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1,378,259

Costos Directos incluyen: Materiales, Mano de Obra, Equipos y Herramientas en Obra, Transportes, Instalaciones de Obras Preliminares y Administración en la Obra.



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1004	EscrituraDePropiedad	07/04/2022	2	Montería

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
140-95984	04/06/2024	00-01-0008-0089 -000	Casa

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	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	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector residencial con vías principales pavimentada en concreto, vías secundarias balastadas, acceso a transporte público, predominan viviendas unifamiliares de uno y dos pisos. Cuenta con Megacolegio, tienadas Ara, D1, entre otros.				

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	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 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	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	2	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		Iluminación	
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Zona ropas: 1				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en plantilla de concreto, paredes pañetas y pintadas. No tiene cielo raso.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 1 8C 21 W -CASA CONSTRUIDA. | Los Colores | Montería | Córdoba



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.744576627472759  
GEOGRAFICAS : 8° 44' 40.4766''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.90847333839301  
GEOGRAFICAS : 75° 54' 30.5028''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Rancho Grande	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3218496399	98	84	\$1,000,000	\$84,000,000
2	Rancho Grande	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000	3218496399	98	80	\$850,000	\$68,000,000
3	La Palma	\$87,000,000	0.98	\$85,260,000	3218496399	98	80	\$680,000	\$54,400,000
4	Los Colores	\$69,000,000	0.98	\$67,620,000	3218496399	98	60	\$680,000	\$40,800,000
Del inmueble						96.10			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,000,000	\$306,122	1.0	1.0	1.00	\$306,122
2	\$30,000,000	\$306,122	1.0	1.0	1.00	\$306,122
3	\$30,860,000	\$314,898	1.0	1.0	1.00	\$314,898
4	\$26,820,000	\$273,673	1.0	1.0	1.00	\$273,673
					PROMEDIO	\$300,204.08
					DESV. STANDAR	\$18,164.41
					COEF. VARIACION	6.05%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	96.10	TOTAL	\$28,830,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$28,830,000.00					

Observaciones:						
Enlaces:						
<div>1-<a href="https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/7052815">https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/7052815</a>2-<a href="https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/2576405">https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/2576405</a>3-<a href="https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/2400440">https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/2400440</a>4-<a href="https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/1814707">https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/1814707</a></div>						

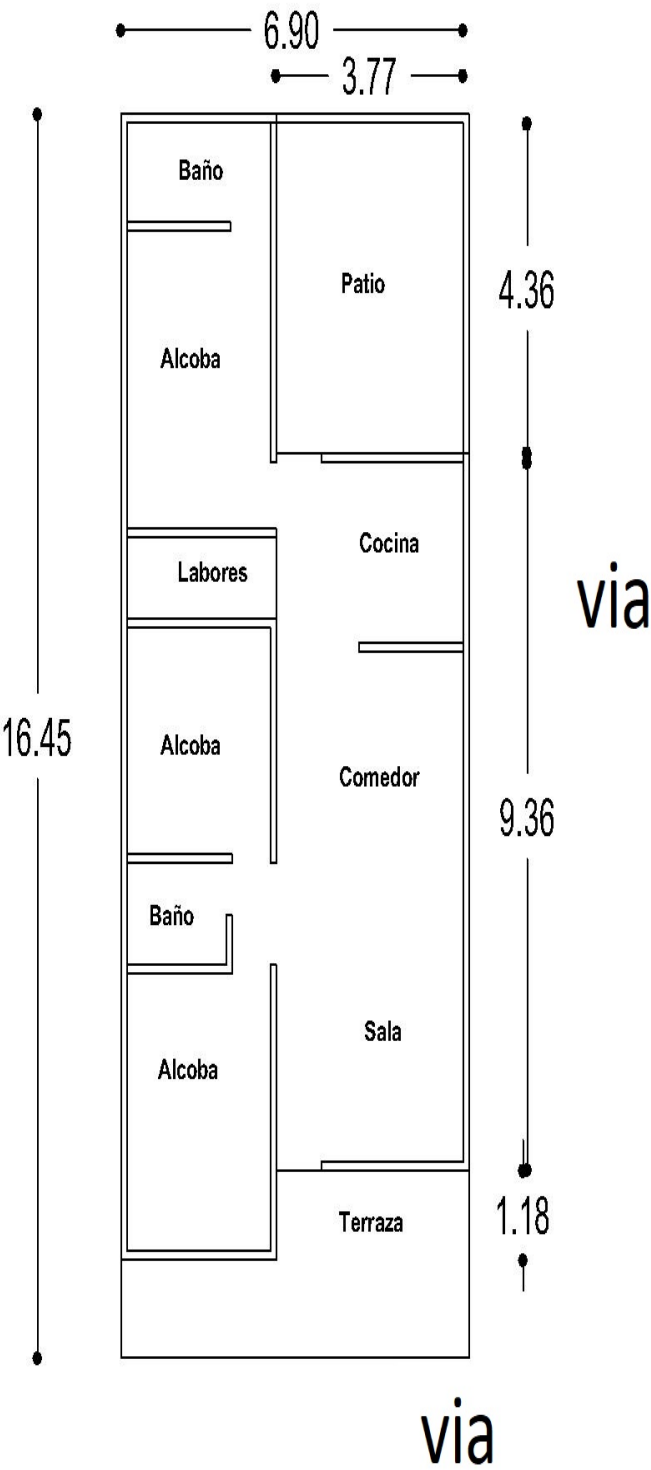
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	78.51
Area construida vendible	78.51
Valor M2 construido	\$1,375,225
Valor reposición M2	\$107,968,915
Valor reposición presupuesto M2	\$1,375,225
Fuente	Sispac 196-2 Mayo - Junio 2024
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,361,473
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	31.43 %
Fito y corvin %	46.76 %
Valor reposición depreciado	\$724,848
Valor adoptado depreciado	\$725,000
Valor total	\$56,919,750

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Construcción 84.33 m2



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



FOTOS General

Habitación 3



Terraza Inmueble





## 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-1064306043



PIN de Validación: b3as0a96



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 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. 11002907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11002907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b3as0a95



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Régimen  
Régimen Académico

Puentes, túneles.  
RAA AVALUO: LRCAJA-1064306043 M.I.: 140-95984

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b3as0a95



auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
03 Dic 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Dic 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
03 Dic 2020

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b3aa0a96



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

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 46 # 38-51 - MANZANA M LOTE 3 BARRIO SANTA ELENA 4 ETAPA

Teléfono: 300274 1771

Correo Electrónico: emiromarzola@gmail.com

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

Técnico en Habituación y competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales - Conéctate  
Técnico en Avalúos - Incapec

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3aa0a96**

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 veintisiete (27) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_





PIN de Validación: b3as0a95



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**RAA AVALUO: LRCAJA-1064306043 M.I.: 140-95984**