



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067853656

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIO CESAR JULIO PUENTES
NIT / C.C CLIENTE	1067853656
DIRECCIÓN	CALLE 15-# 3W-89-BLOQUE 3 APARTAMENTO 304 BLOQUE 3
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Caracolí
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
IDENTIFICACIÓN	1067838963

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/06/2024
FECHA INFORME	24/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JELSON ENRIQUE OROZCO UBARNES
NUM.	6268 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Bogotá D.C.
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA	230010104000008810003908030004
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Anotación 002 del Folio 140-125441. Declaración en Construcción en Suelo Propio.
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	TORRES DE CARACOLÍ
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2,1664 %

M. INMOB.	N°
140-125441	APARTAMENTO 304 BLOQUE 3

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el barrio Caracolí en la parte de Occidente en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Puente Metálico de Montería, Río Sinú, Carrera 3W. Apartamento No 304 Bloque 03 de Torres de Caracolí Propiedad Horizontal.

Al inmueble se llega así:

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	Si	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 108,576,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 108,576,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

Andrés Pacheco Ennis

ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
Perito Actuante
C.C: 1067838963
RAA: AVAL-1067838963

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	272
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura Pública 253 de fecha de 08 de febrero de 2011 de la Notaría Primera (1) de Montería.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
 Acuerdo 003 de fecha 05 de Mayo de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	60.32	AREA	M2	60.32
AREA PRIVADA	M2	60.32	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	83439000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.32	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.32

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 15-# 3W-89-BLOQUE 3 APARTAMENTO 304 BLOQUE 3 | Caracolí | Montería | Córdoba está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 253, fecha: 08/02/2011, Notaría: Primera (1) y ciudad: Montería.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2011

Comentarios de estructura

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.



CUADRO DE VALORACIÓN						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	60.32	M2	\$1,800,000.00	100.00%	\$108,576,000.00
TOTALES					100%	\$108,576,000
Valor en letras			Ciento ocho millones quinientos setenta y seis mil Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$108,576,000	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	Actividad Edificadora en el sector. Aprovechamiento de lotes existentes para desarrollo urbanístico.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: el barrio Caracolí en la parte de Occidente en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Puente Metálico de Montería, Río Sinú, Carrera 3W. Apartamento No 304 Bloque 03 de Torres de Caracolí Propiedad Horizontal. **Al inmueble se llega así:** Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 140-125411 Presenta Cinco (5) anotaciones en su folio. Certificado a fecha de 20 de junio de 2024. No tiene limitaciones o gravámenes en el Folio.

Garaje: Según documentos suministrados el Apartamento no cuenta con Parqueadero en Propiedad Horizontal Torres de Caracolí.

Entorno: Barrio Caracolí se encuentra en la margen izquierda de Montería. Se encuentra en zona plana, mantiene una infraestructura urbana buena, vías pavimentadas en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por la Carrera 3W y Calle 15. El inmueble se ubica cercano a barrios como Vallejo, Nispero, Holanda, La Rivera, Panamá, Betanci, Rancho Grande.

Propiedad horizontal: Escritura: 253, Fecha escritura: 08/02/2011, Notaría escritura: Primera (1), Ciudad escritura: Montería, Administración: 100000, Total unidades: 272, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Teatrino: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto Torres de Caracolí		\$98,000,000	0.97	\$95,060,000		\$		\$	\$1,760,370.37	3218496399
2	Apto Torres de Caracolí		\$105,000,000	0.97	\$101,850,000		\$		\$	\$1,792,502.64	3216895673
3	Apto Barrio Centro		\$129,000,000	0.97	\$125,130,000	1	\$14,000,000		\$	\$1,852,166.67	3104158368 - 3042424422
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,760,370.37
2	13	56.82	56.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,792,502.64
3	10	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,852,166.67
	13 años									
									PROMEDIO	\$1,801,679.89
									DESV. STANDAR	\$46,581.18
									COEF. VARIACION	2.59%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,848,261.08	TOTAL	\$111,487,108.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,755,098.71	TOTAL	\$105,867,554.18
VALOR TOTAL	\$108,576,000.00			

Observaciones:
Investigación de mercado, ofertas similares y cercanas al predio objeto de estudio de Apartamento Torres de Caracolí (Montería). Método donde se estudian, analizan e interpretan las transacciones y/o ofertas de propiedades comparables y semejantes.

Enlaces:
[1.-https://inmobiliaria.co/apartamento-venta-monteria/2886662](https://inmobiliaria.co/apartamento-venta-monteria/2886662)
[2.-https://inmobiliaria.co/apartamento-venta-maroon-koujeria-monteria/4253633](https://inmobiliaria.co/apartamento-venta-maroon-koujeria-monteria/4253633)
[3.-https://inmobiliaria.kavros.in/inmueble/apartamento-en-el-centro-de-monteria-barro-feniz/](https://inmobiliaria.kavros.in/inmueble/apartamento-en-el-centro-de-monteria-barro-feniz/)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 15-# 3W-89-BLOQUE 3 APARTAMENTO 304 BLOQUE 3
| Caracolí | Montería | Córdoba

COORDENADAS (DD)

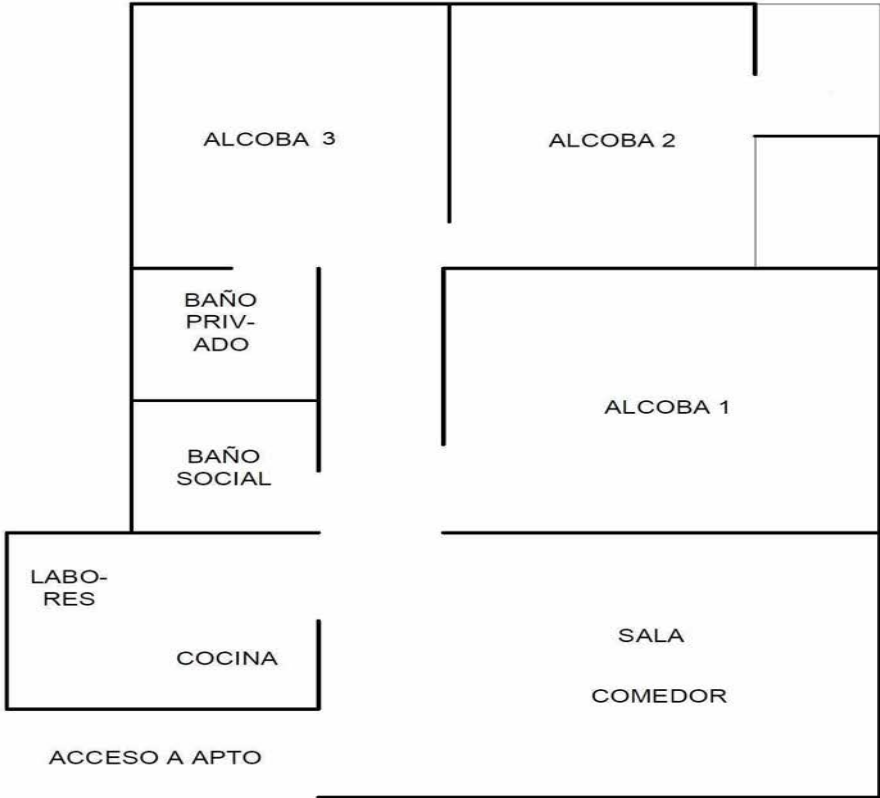
Latitud: 8.750376
Longitud:-75.899777

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 45´ 1.353´´
Longitud:75° 53´ 59.1972´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie

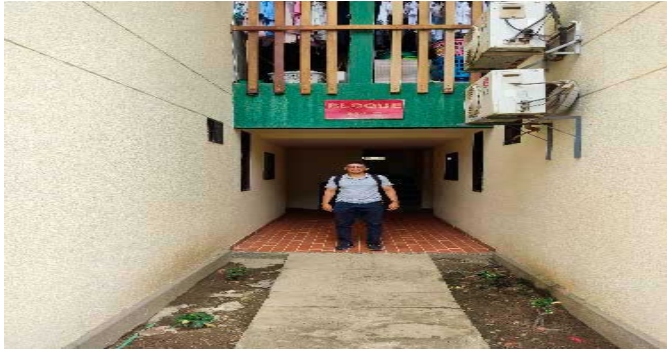


Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Contador de Energia



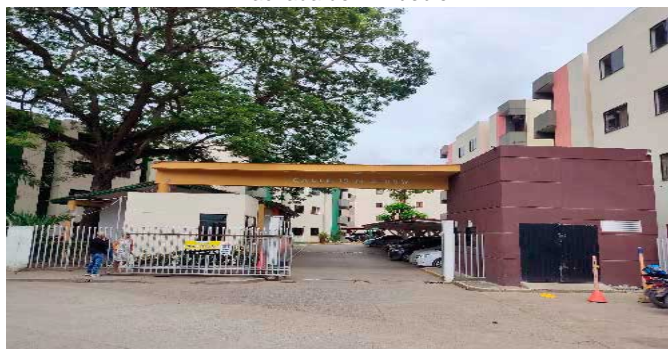
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

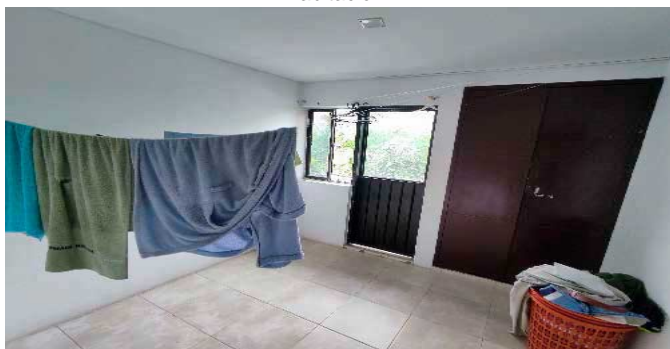
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



FOTOS General

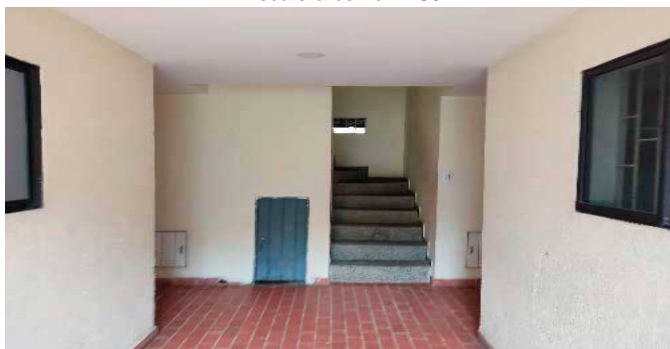
Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- **Eta**

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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1067853656



PIN de Validación: b9180b82



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067838963, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1067838963.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS 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 2020

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 2020

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
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9180b82



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

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 2020

Regimen
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 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9180b82



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b9180b82



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



Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
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
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CARRERA 17 NO 22D - 55

Teléfono: 3014623640

Correo Electrónico: andrepachennis@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Ingeniero Industrial - Universidad de Córdoba

Especialista en Gerencia de Proyectos - Universidad Pontificia Bolivariana

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1067838963 El(la) señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b9180b82



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



PIN DE VALIDACIÓN

b9180b82

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 un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1067853656 M.I.: 140-125441



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240620259196187133

Nro Matrícula: 140-125441

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-42173

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 12:10:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 140 - MONTERIA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: MONTERIA VEREDA: MONTERIA

FECHA APERTURA: 25-02-2011 RADICACIÓN: 2011-140-6-1747 CON: ESCRITURA DE: 08-02-2011

CODIGO CATASTRAL: 01-04-0881-0042-901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 304 BLOQUE 3 con area de 60.32 MTS2 coeficiente de propiedad 2.1664% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 253, 2011/02/08, NOTARIA PRIMERA MONTERIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 157 DEL 3/2/2010 NOTARIA PRIMERA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 9/2/2010 POR ACLARACION A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .--

ESCRITURA 1772 DEL 15/10/2009 NOTARIA PRIMERA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 16/10/2009 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .--

ESCRITURA 1562 DEL 15/9/2009 NOTARIA PRIMERA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 16/9/2009 POR CESION DE BIENES OBLIGATORIA DE: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA , A: MUNICIPIO DE MONTERIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .--

ESCRITURA 1562 DEL 15/9/2009 NOTARIA PRIMERA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 16/9/2009 POR ACLARACION A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .--

ESCRITURA 1308 DEL 6/7/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 27/7/2007 POR COMPRAVENTA DE: ABEL JOSE OLMOS ARDILA , A: SOCIEDAD PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .--

-ESCRITURA 190 DEL 14/2/2003 NOTARIA 3A. DE MONTERIA REGISTRADA EL 17/2/2003 POR DACION EN PAGO DE: URBANIZACION EL NISPERO LTDA. , A: ABEL JOSE OLMOS ARDILA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .--

ESCRITURA 1526 DEL 17/7/1998 NOTARIA 1A DE MONTERIA REGISTRADA EL 4/8/1998 POR OTROS A: URBANIZACION EL NISPERO LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .--

1-URBANIZACION EL NISPERO LTDA. ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL ESCRITURA #.34 DEL 16.01.95 NOTARIA 2. DE MONTERIA, REG. EL 27.03.98.

2 - OLMOS PARDO JUAN MANUEL, FELIPE JOSE Y LAURA MARIA, SE LES HACE REVOCACION POR SENTENCIA DE FECHA 12 08 91, JUZGADO 2 PROMISCOU DE FAMILIA, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERIA, SALA DE DECISIO DE FAMILIA, REGISTRADA EL 24 03 95 DE FECHA 31 03 92.

3.- URBANIZAR EL NISPERO LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA PROINDIVISA A: OLMOS GOMEZ ABEL, ESCRITURA #691 DE 22 03 94, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 29 03 94.

4.- INVERSIONES VALLEJO CIA. LIMITADA, ADQUIRIO POR ACLARACION DE AREA DE: PARDO CUELLAS CONSUELO NOHORA, ESCRITURA #908 DE 20 04 93, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 07 05 93.

5.- INVERSIONES VALLEJO CIA. LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA PROINDIVISA A: PARDO CUELLAR NOHORA, ESCRITURA #908 DE 20 04



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240620259196187133

Nro Matrícula: 140-125441

Pagina 2 TURNO: 2024-140-1-42173

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 12:10:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

93, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 07 05 93.

6.- PARDO CUELLAR CONSUELO NOHORA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE: OLMOS GOMEZ MANUEL JOSE, SENTENCIA DE 19 01 93, JUZGADO 2 CIVIL PROMISCOU DE FAMILIA, REGISTRADA EL 12 02 93.

7.- OLMOS PARDO JUAN MANUEL, FELIPE JOSE, LAURA MARIA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE OLMOS GOMEZ MANUEL JOSE, SENTENCIA DE FECHA 12 08 91, JUZGADO 2 PROMISCOU DE MONTERIA, REGISTRADA EL 26 08 91.

8.- OLMOS GOMEZ MANUEL JOSE, OLMOS GOMEZ ABEL, ADQUIRIERON POR COMPRA A: MENDOZA BERROCAL RAFAEL, ESCRITURA #12 DE 19 01 82, NOTARIA 2 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 05 02 82.

9.- MENDOZA BERROCAL RAFAEL, ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL ENTRE: FERNANDO Y RAFAEL MENDOZA BERROCAL, ESCRITURA #670 DE 24 07 59, NOTARIA DE MONTERIA, REGISTRADA EL 04 08 59.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 15-# 3W-89-BLOQUE 3 APARTAMENTO 304 BLOQUE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

140 - 76067

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-02-2011 Radicación: 2011-140-6-1747

Doc: ESCRITURA 253 DEL 08-02-2011 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LTDA. NIT 800237398-6

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-02-2011 Radicación: 2011-140-6-1747

Doc: ESCRITURA 253 DEL 08-02-2011 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$29,100,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LTDA NIT 800237398-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-06-2011 Radicación: 2011-140-6-6479

Doc: ESCRITURA 1178 DEL 26-05-2011 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$49,790,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA

A: UBARNE LUNA LINA DEL CARMEN

CC# 45444913 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240620259196187133

Nro Matrícula: 140-125441

Pagina 3 TURNO: 2024-140-1-42173

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 12:10:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-04-2012 Radicación: 2012-140-6-4038

Doc: ESCRITURA 785 DEL 20-04-2012 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y ADICION A LA ESCRITURA PUBLICA # 157 DEL 03/02/2010

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LTDA

NIT800237398-6

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-11-2013 Radicación: 2013-140-6-13510

Doc: ESCRITURA 6268 DEL 15-10-2013 NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$60,320,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: UBARNE LUNA LINA DEL CARMEN

CC# 45444913

A: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-140-3-232

Fecha: 15-03-2011

SE CORRIJE DIRECCION. VALE ART 35 DTO 1250/70

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-42173

FECHA: 20-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFÉ ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL