



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1003504186-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHONIS JAVIER GONZALEZ BENITEZ
NIT / C.C CLIENTE	1003504186
DIRECCIÓN	KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-VIVIENDAS MARIANA-PH- CASA 1
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	UrbanizaciÃ³n Rosendo Garces
DEPARTAMENTO	Montería
PROPOSITO	Córdoba
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	EMIRO JOSE MARZOLA LEON
	11002907

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/11/2024
FECHA INFORME	28/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS MAURICIO JIMENEZ PARRA						
NUM. ESCRITURA	89 EscrituraPH	#NOTARIA	4	FECHA	26/01/2024		
CIUDAD ESCRITURA	Montería		DEPTO	Córdoba			
CEDULA CATASTRAL	S/I						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin informaciÃ³n						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VIVIENDAS MARIANA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50%						

M. INMOB.	Nº
140-190539	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: área urbana, tiene disposición medianera, su localización se logra por medio de placa física de nomenclatura, la cual corresponde con la registrada en los documentos. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota 1) La vivienda tiene placa física en lámina acrílica con la nomenclatura "CRA 18 # 49B-16 ROSENDO GARCES", no tiene la numeración "CASA 1" 2) Los contadores son independientes para cada unidad, ubicados el de agua y gas en el frente de cada una de ellas, el de la energía se ubica en el poste ubicado la calle.

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.

DEPENDENCIAS

DOTACIÓN COMUNAL

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	3
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 305,418,937

VALOR ASEGURABLE \$ COP 305,418,937

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



 EMIRO JOSE MARZOLA LEON
 Perito Actuante
 C.C: 11002907 RAA: AVAL-11002907
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-02-28 14:28:00


 LOS ROSALES
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
 NIT: 900.441.334-1

 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 Nombre de la firma

 Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://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	Casa
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	251	AVALUO	PESOS	Sin informaciÃ³n
AREA PRIVADA	M2	123.45	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	29			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	123	AREA PRIVADA VALORADA	M2	123.45
AREA LIBRE MEDIDA	M2	29	AREA LIBRE PRIVADA	M2	29

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-VIVIENDAS MARIANA-PH- CASA 1 | Urbanización Rosendo Garces | Montería | Córdoba está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 89, fecha: 26/01/2024, Notaría: 4 y ciudad: Montería.

SECTOR

Uso predominante	Otro
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	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Areas verdes	Regular	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: **Zonas verdes:** **Arborización:**
NO **Si** **NO**

Impacto Ambiental

Impacto Ambiental: Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA..

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

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 y otras características del inmueble.

Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Cinecina: Of 151 #18A 34 Of 1503 Bogota, P BX: 0015155007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 1	123.45	M2	\$2,356,573.00	95.25%	\$290,918,936.85
Area Privada Libre		29	M2	\$500,000.00	4.75%	\$14,500,000.00
TOTALES					100%	\$305,418,937

Valor en letras

Trescientos cinco millones cuatrocientos dieciocho mil novecientos treinta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$305,418,937
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Edificios en altura de hasta 8 pisos, viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.**Entorno:** Es un sector donde predomina el uso residencial, se desarrollan edificaciones multifamiliares en altura y viviendas unifamiliares de uno y dos pisos. En el sector se encuentra establecimientos como: terminal de transportes, mercado público de Oriente, tiendas Ara, D1, Olímpica, entre otros.**Propiedad horizontal:** Escritura: 89, Fecha escritura: 26/01/2024, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Montería, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Exterior, Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 3, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Pisos en porcelanato, mesones de cocina en marmol, paredes estucadas y pintadas, cielo raso en drywall.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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):**MTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria 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	Rosendo Garces	2	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$	1	\$14,500,000	\$2,444,029.85	3023698742
2	Parques de Filadelfia	2	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	1	\$	1	\$14,500,000	\$2,324,137.93	3104158368
3	Rosendo Garces		\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	1	\$	1	\$14,500,000	\$2,403,125.00	3205548556
4	Rosendo Garces		\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	1	\$	1	\$14,500,000	\$2,255,000.00	3104158368
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	134	134	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,444,029.85
2	0	145	145	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,324,137.93
3	0	160	160	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,403,125.00
4		200	200	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,255,000.00
0 aÑos										
								PROMEDIO	\$2,356,573.20	
								DESV. STANDAR	\$84,033.52	
								COEF. VARIACION	3.57%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,440,606.71	TOTAL	\$301,292,898.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,272,539.68	TOTAL	\$280,545,022.89
VALOR TOTAL	\$290,918,936.85			

Observaciones:

Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares en cuanto a acabados y áreas. Se aplica un descuento por negociación acorde al momento actual del sector.

Enlaces:

1-garcesbienesraices.com/casa-venta-rosendo-garces-monteria/71180822-<https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/proyecto-parques-de-filadelfia-casas-de-dos-piso-vecino-de-santa-elena-en-monteria/>3-<https://casas.troyit.com.co/listing/venta-de-casa-en-el-b-rosendo-garces/C2%A0de-monteria%C2%A0018d185-92a8-7cfb-8619-8784877645a2>4-<https://casas.troyit.com.co/listing/casa-amplia-nueva-en-rosendo-garces-cerca-a-monteverde-monteria-con%C2%A05%C2%A0habitaciones.0192187d-d619-71f9-84d3-24a239b85b96>

DIRECCIÓN:

KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-
VIVIENDAS MARIANA-PH- CASA 1 | UrbanizaciÃ³n Rosendo
Garces | MonterÃa | CÃ³rdoba

COORDENADAS (DD)

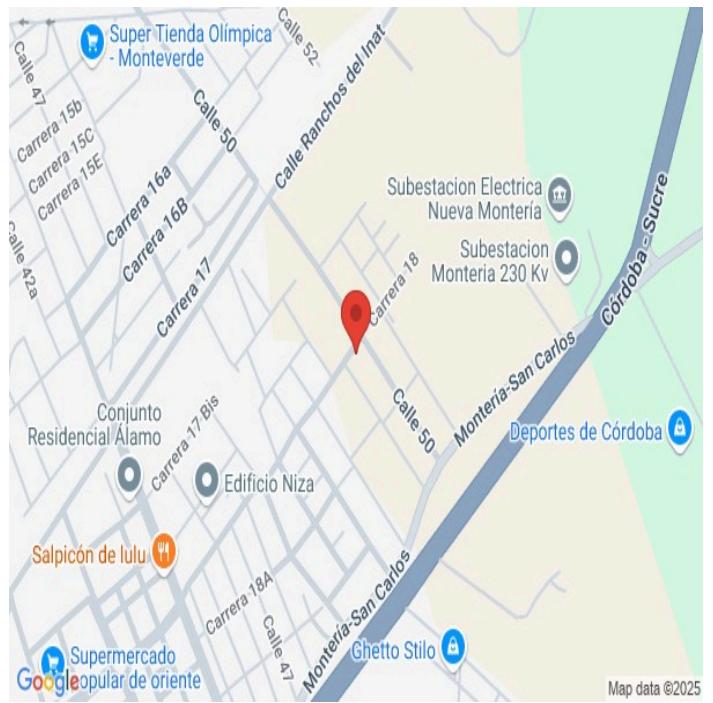
Latitud: 8.7546944

Longitud:-75.86139722222222

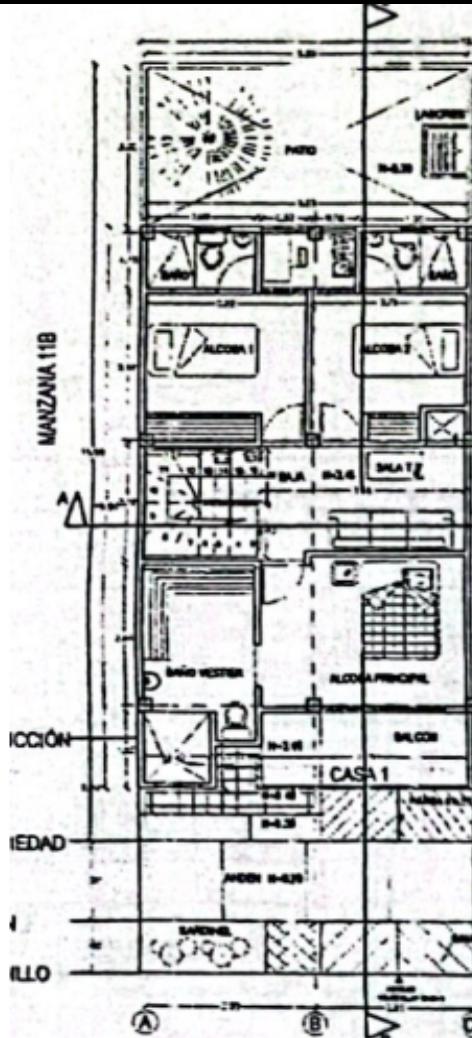
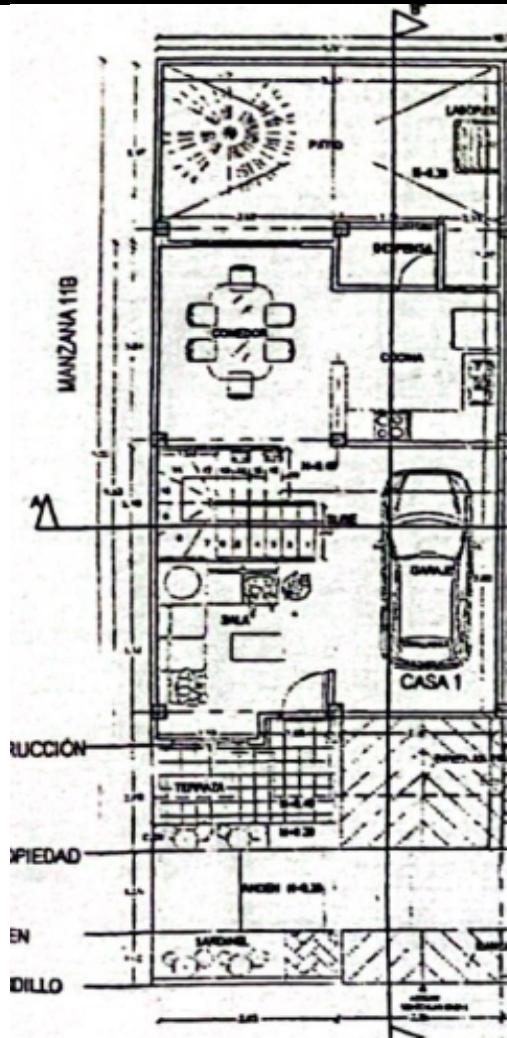
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 45' 16.8984''

Longitud: 75° 51' 41.0286''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Conexion hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1

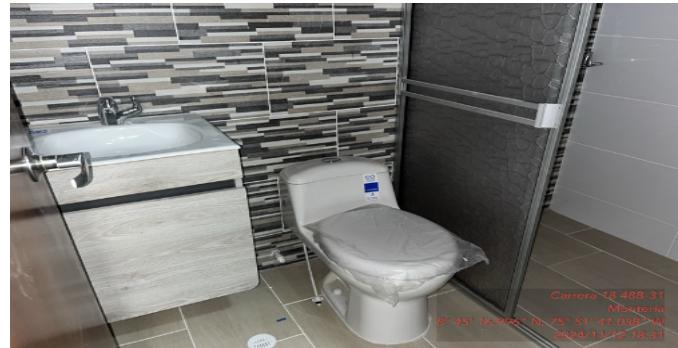


FOTOS General

Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Terraza Inmueble



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano InundaciÃ³n



Areas o Documentos

ARTICULO DECIMO PRIMERO: El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común es proporcional al valor del respectivo local, apartamento o vivienda. A la propiedad exclusiva de cada apartamento le corresponde un derecho equivalente al porcentaje que sigue: - - - - -

CUADRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL					
DESCRIPCIÓN	ÁREAS PRIVADAS M2		TOTAL ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2	ÁREAS COMUNES M2	
	CONSTRUIDA	LIBRE		CONSTRUIDA	LIBRE
Aren Lote:	180 m2				
Primer Piso					
Casa 1	59.7 m2	29.0 m2	119.4 m2	2.6 m2	
Casa2	59.7 m2	29.0 m2			
Segundo Piso					
Casa 1	63.75 m2		127.5 m2	2.07 m2	
Casa 2	63.75 m2				
		58.00 m2			
Subtotal Construido			246.9 m2	4.67 m2	
TOTAL CONSTRUIDO					251.57
m2					

TABLA DE COEFICIENTES

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
CASA 1	50%
CASA 2	50%

CASA 1: Tiene su acceso por la CARRERA 18 NUMERO 49B-16 de la URBANIZACION ROSENDO GARCES, de la ciudad de Montería, Departamento de Córdoba, con un área privada construida de CIENTO VEINTITRÉS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (123.45 Mtrs²), distribuida así: En el primer piso, posee un área construida de CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SIETE METROS CUADRADOS (59.7 Mtrs²) y en el segundo piso, con un área construida de SESENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (63.75 Mtrs²), posee un área libre de VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (29.0 Mtrs²) y un área común construida de CUATRO PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (4.67 Mts²) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: En una extensión de seis metros (6 mts) con vía pública V1; POR EL SUR: En una extensión de seis metros (6 mts) con el lote número 1103 producto de la subdivisión; POR EL ESTE: En una extensión de quince metros (15 mts) con manzana 11B; POR EL OESTE: En una extensión de quince metros (15 mts) con casa numero dos (2). POR EL

NADIR: con la cubierta del techo; **POR EL CENIT:** con el suelo.

DEPENDENCIAS: En el primer piso: Antejardín, Terraza, Garaje, Sala, Comedor, Escalera, Cocina, Despensa, Área de Labores y Patio. En el segundo piso: Escalera, Hall, Estar TV, 1 Alcoba Principal con Baño Interno, Vestier y Balcón, 2 Alcobas con Baño Interno cada una y Balcón compartido. - - - - -

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador 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 valuador 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 él 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-1003504186-V2



PIN de Validación: a82a0a34



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 LEÓN , 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 LEÓN 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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a82a0a34



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



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

Regímen
Régimen Académico

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

Regímen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regímen
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 2019

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a82a0a34

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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regímen
Régimen Académico

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 2019

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicamiones y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a82a0a34



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



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

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y fraccionarios 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

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: 3002741771

Correo Electrónico: emiromarzola@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede

Página 4 de 5



PIN de Validación: a82a0a34



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a82a0a34

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 doce (12) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410255375102949303

Nro Matrícula: 140-190539

Página 1 TURNO: 2024-140-1-71714

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 06:25:49 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: 19-02-2024 RADICACIÓN: 2024-140-6-1372 CON: ESCRITURA DE: 26-01-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 1 CON coeficiente de propiedad 50% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 89, 2024/01/26, NOTARIA 4 MONTERIA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 123 CENTIMETROS CUADRADOS: 45 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 251 CENTIMETROS: CUADRADOS57

COEFICIENTE : 50%

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**

COMPLEMENTACION:

1-CARLOS MAURICIO JIMENEZ PARRA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A: JOSE LUIS GARCES VERGARA, MEDIANTE ESCRITURA 582 DE FECHA 30/03/2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE MONTERIA, MATRICULA 140-184698 -2- JOSE LUIS GARCES VERGARA, REALIZA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA MEDIANTE ESCRITURA 582 DE FECHA 30/03/2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE MONTERIA, FOLIO 140-184698- 3- JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC. # 256 DE FECHA 05-02-2016, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 09-02-2016, MAT-140-155636.-4- JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DECLARACION DE PARTE RESTANTE, SEGUN ESC. # 1260 DE FECHA 07-09-2015, NOTARIA UNICA DE CERETE, REGISTRADA EL 18-09-2015, MAT-140-153239.- 5.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC. # 2495 DE FECHA 05-08-2015, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 06-08-2015, MAT-140-153239.- 6.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.# 181 DE FECHA 05-02-2013, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, Y ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1897, DE FECHA 25/10/2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA, REGISTRADAS EL 30-10-2013-MAT-140-139873.- 7.- JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE SEGUN ESC.# 944 DE FECHA 12-07-2013, NOTARIA ÚNICA DE CERETE, REGISTRADA EL 05-09-2013. MAT-140-104272.- 6.- JOSE LUIS GARCES VERGARA HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.# 2577 DE FECHA 28-12-2004, NOTARIA 1A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 29-12-2004, MAT-140-104272.- 8.- JOSE LUIS GARCES VERGARA ADQUIRIO POR COMPRA A OTILIA ELENA GARCES VERGARA, SEGUN ESC.# 1585 DE FECHA 21-08-2003, NOTARIA 2A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 15-10-2003. MAT-140-31609.- 9.- OTILIA ELENA GARCES VERGARA, ADQUIRIO POR COMPRA A MIGUEL ROSENDO GARCES CABRALES, SEGUN ESC.# 2205 DE FECHA 02-12-1986, NOTARIA 1A.DE MONTERIA,REGISTRADA EL 16-12-1986.-MAT-140-31609.- 10.-ORFA DEL CARMEN MEJIA DE CANTOR, HACE ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, SEGUN ESC. N°. 149 DE FECHA 08-02-2017, NOTARIA 1A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 03-03-2017- MAT-140-155654.- 11.-ORFA DEL CARMEN MEJIA DE CANTOR, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE LUIS GARCES VERGARA, SEGUN ESC. N°. 1920 DE FECHA 15-06-2016, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 07-07-2016.MAT-140-155654.- 12.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE LOTE, DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC. # 256 DE FECHA 05-02-2016, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 09-02-2016, MAT-140-155654 Y 140-155636.- 13.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DECLARACION DE PARTE RESTANTE, SEGUN ESC. # 1260 DE FECHA 07-09-2015, NOTARIA UNICA DE CERETE, REGISTRADA EL 18-09-2015, MAT-140-153239.- 14.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC. # 2495 DE FECHA 05-08-2015, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 06-08-2015, MAT-140-153239.- 15.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.# 181 DE FECHA 05-02-2013, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, Y ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1897, DE FECHA 25/10/2013, NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA, REGISTRADAS EL 30-10-2013-MAT-140-139873.- 16.- JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE SEGUN ESC.# 944 DE FECHA 12-07-2013, NOTARIA ÚNICA DE CERETE, REGISTRADA EL 05-09-2013. MAT-140-104272.- 17.- JOSE LUIS GARCES VERGARA HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.# 2577 DE FECHA 28-12-2004, NOTARIA 1A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 29-12-2004, MAT-140-104272.- 18.- JOSE LUIS GARCES VERGARA ADQUIRIO POR COMPRA A OTILIA ELENA GARCES VERGARA, SEGUN ESC.# 1585 DE FECHA 21-08-2003, NOTARIA 2A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 15-10-2003, MAT- 140-31609.- 19.- OTILIA ELENA GARCES VERGARA, ADQUIRIO POR COMPRA A MIGUEL ROSENDO GARCES CABRALES, SEGUN ESC.# 2205 DE FECHA 02-12-1986, NOTARIA 1A.DE MONTERIA,REGISTRADA EL 16-12-1986.-MAT-140-31609.-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410255375102949303

Nro Matrícula: 140-190539

Página 3 TURNO: 2024-140-1-71714

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 06:25:49 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-71714 **FECHA: 25-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERIA - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERIA - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERIA - SNR -

CLEOFE ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

15:20

Vo WiFi 73



zonapagos.com/ciclopago/Fir

(17)



ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: **LOS ROSALES**

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: **Segunda visita y actualización de
avalúo en casco urbano de montería**

Nombre del pagador: **Jhonis Javier González
Benítez**

Identificación: **1003504186**

Valor cancelado: **102,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **BANCO DE BOGOTA**

Transacción CUS: **1296604183**

Cód. del pedido: **930**

Id pago: **2839**

Ticket: **2831100930**

Fecha de pago: **27/02/2025 03:17:20.0**

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOBILIARIA SAS





ARCHIVO: LRCAJA-1003504186-V2

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1003504186-V2
	Hash documento:	b327e7cd60
	Fecha creación:	2025-02-28 12:38:45

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: EMIRO JOSE MARZOLA LEON Documento: 11002907 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 424440	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: emiromarzola@gmail.com Celular: 3002741771 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.108.131.136 2025-02-28 14:28:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

