



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	12/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-VIVIENDAS MARIANA-PH- CASA 1		
Barrio	Urbanización Rosendo Garces		
Ciudad	Montería		
Departamento	Córdoba		
Propietario	CARLOS MAURICIO JIMENEZ PARRA		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHONIS JAVIER GONZALEZ BENITEZ

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 **CARLOS MAURICIO JIMENEZ PARRA** ubicado en la KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-VIVIENDAS MARIANA-PH-CASA 1 Urbanización Rosendo Garcés, 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 \$305,418,937 pesos m/cte (Trescientos cinco millones cuatrocientos dieciocho mil novecientos treinta y siete).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

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
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$305,418,937

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

Perito actuante

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,474,029	Valor del avalúo en UVR	305,418,936.85
Proporcional	0	305,418,937	Valor asegurable	305,418,937
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía
No Favorable

Observación calificación
El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En la nomenclatura física, falta instalar la: CASA #1. No quitar la que está, falta es agregar el número de la casa. Cuando tenga listo el proceso llamas a Los Rosales 3002283135. En espera.

Observación
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 ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en porcelanato, mesones de cocina en mármol, 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.

Código	LRCAJA-1003504186-V2	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	JHONIS JAVIER GONZALEZ BENITEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1003504186	Teléfono	3134355961
Email	jhonisjaviergonzalezbenitez@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS MAURICIO JIMENEZ PARRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	78752561	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-VIVIENDAS MARIANA-PH-CASA 1				
Conjunto	VIVIENDAS MARIANA				
Ciudad	Montería	Departamento	Córdoba	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Rosendo Garces	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>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.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>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.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																												
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>251</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>Sin información</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>123.45</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>29</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>123</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>123.45</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>29</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>29</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	251	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin información	AREA PRIVADA	M2	123.45				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
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	251	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin información																																										
AREA PRIVADA	M2	123.45																																													
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																																										
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	Edificios en altura de hasta 8 pisos, viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble 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.																																														

Plano Inundación



CONVENCIONES

Perímetros:
Perímetro Urbano
Perímetro de Expansión
Perímetro municipal

Ejes viales:
Vías primarias
Anillo Vial Perimetral - Arterial V-1
Anillo Vial Perimetral - Vía parque
Anillo Vial Urbano Arterial V-2
Vías Arteriales Regionales V-3
Propuesta Vial Interna

Cuerpos de agua

Drenaje sencillo
Río Sinú Ronda 30m
Cuerpos de agua
PMA Humedales
DCS Sierra Chiquita y Humedales

División física

Manzanas
Municipios limítrofes
Departamentos
Suelo Suburbano
Infraestructura

LEYENDA

Amenaza baja
Amenaza media
Amenaza alta

Parque Regional Sierra Chiquita
Áreas de recuperación ambiental

FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROPUESTA DE AJUSTE
Contrato de consultoría No. 685 de 2018

Contenido:
AMENAZA INUNDACIÓN URBANA

ESCALA: 1:20.000
PLANO: 08-G

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
Área Lote:	180 m2		119.4 m2	2.6 m2	
Primer Piso					
Casa 1	59.7 m2	29.0 m2			
Casa2	59.7 m2	29.0 m2	127.5 m2	2.07 m2	
Segundo Piso					
Casa 1	63.75 m2				
Casa 2	63.75 m2				
		58.00 m2			
Subtotal Construido			246.9 m2	4.67 m2	
TOTAL CONSTRUIDO m2					251.57

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. -----

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
89	EscrituraPH	26/01/2024	4	Montería
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
140-190539	25/10/2024	50%	S/I	Casa
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Otro	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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, Olimpica, entre otros.				

Escritura de Propiedad Horizontal	89		Fecha escritura	26/01/2024	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	MonterÃa	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				

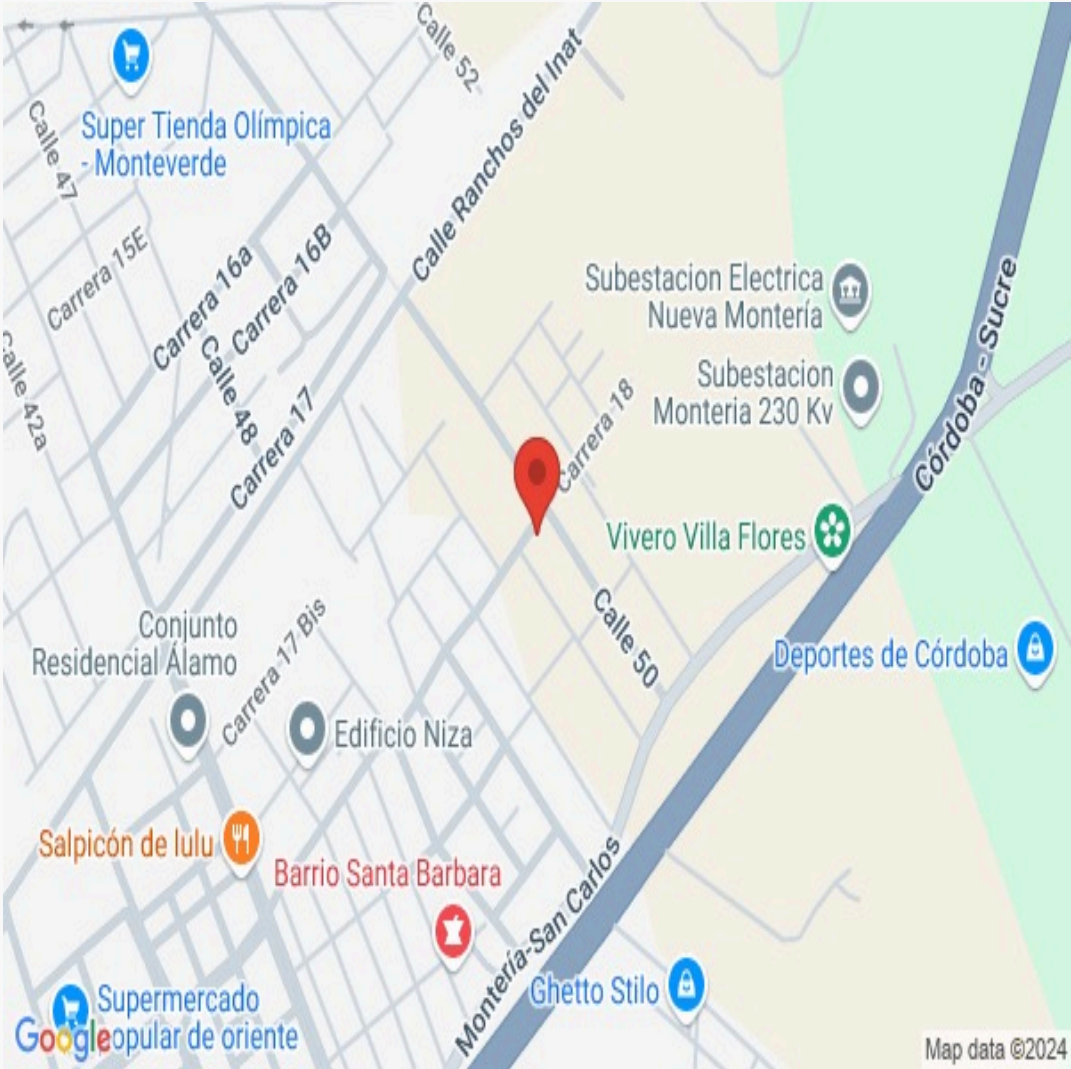
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	planta y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 a 10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin información				
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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semiprincipal
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	3	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

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

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en porcelanato, mesones de cocina en mármol, paredes estucadas y pintadas, cielo raso en drywall.							

Dirección: KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-VIVIENDAS MARIANA-PH- CASA 1 | Urbanización Rosendo Garces | Montería | Córdoba



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.7546944
GEOGRAFICAS : 8° 45' 16.8984''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.86139722222222
GEOGRAFICAS : 75° 51' 41.0286''

Plano

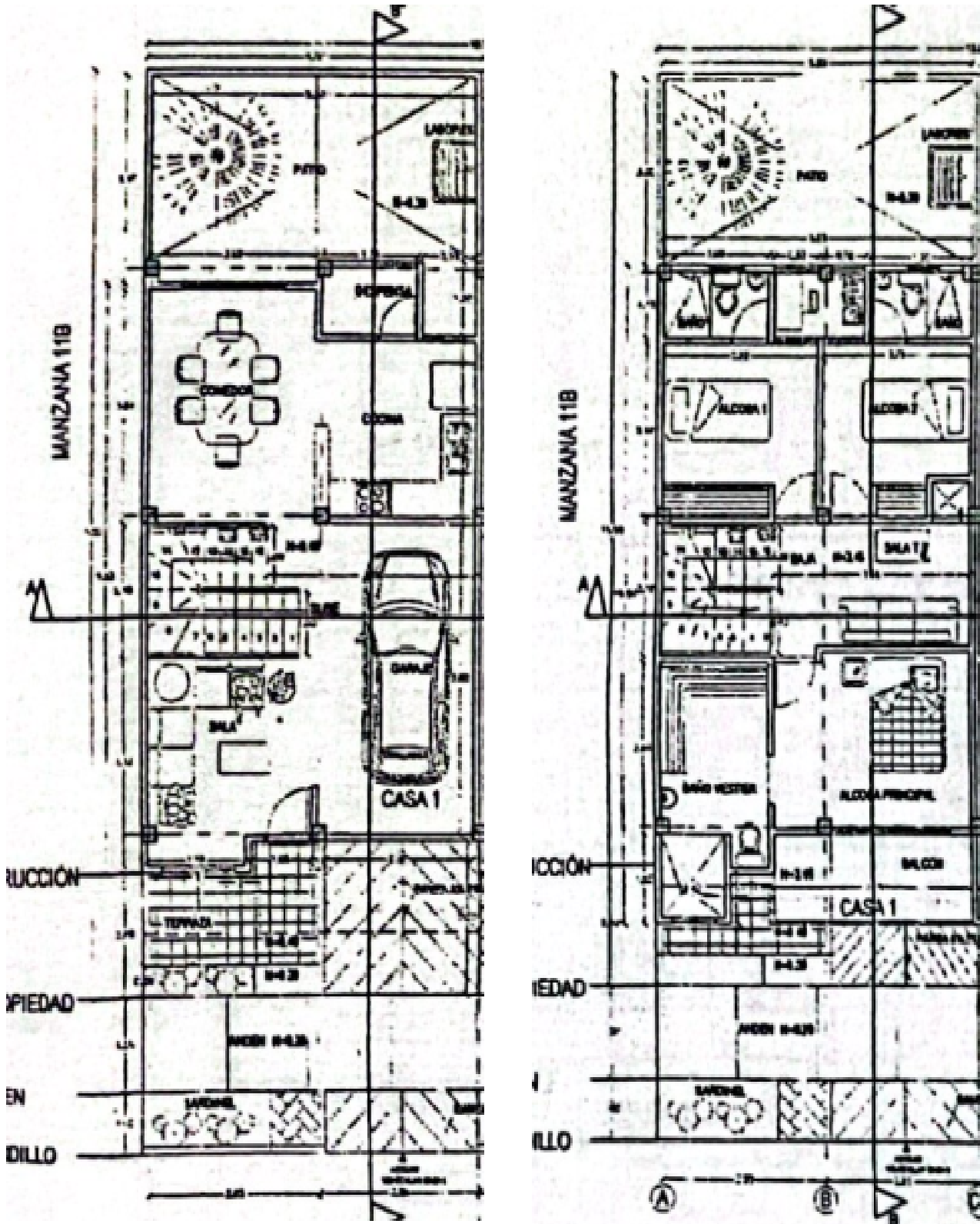


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



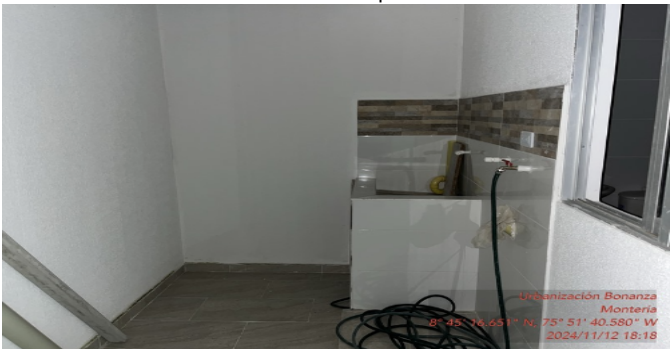
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Terraza Inmueble



Garaje



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.

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.

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-1003504186-V2



PIN de Validación: s82s0a34



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 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



PIN de Validación: s82s0a34



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1003504186-V2 M.I.: 140-190539

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

Regimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
03 Dic 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 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: s82a0a34


<https://www.raa.org.co>
**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 autos, camiones, camperos, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, 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 automotor 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



PIN de Validación: s82a0a34



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1003504186-V2 M.I.: 140-190529

Categoría 13 Intangibles - Daños

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, usufructos 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: 300274 1771

Correo Electrónico: emiromarzola@gmail.com

Títulos 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 -Tecn-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



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 febrero 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

Pagina 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 demas 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%%

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 LOTE0, 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.-

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2410255375102949303

Nro Matrícula: 140-190539

Pagina 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

CLEOFÉ ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública