



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1063274891-2

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	EVER LUIS VERGARA SOTO
NIT / C.C CLIENTE	1063274891
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C8 10-07__ TRADICION: SOLAR CASA
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 1
CIUDAD	Veinte de Julio
DEPARTAMENTO	Puerto Libertador
PROPOSITO	Córdoba
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	EMIRO JOSE MARZOLA LEON 11002907

FECHA VISITA	05/08/2025
FECHA INFORME	13/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SOTO OZUNA YOVADIS DEL CARMEN						
NUM. ESCRITURA	056 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA	29/05/2025		
CIUDAD ESCRITURA	Puerto Libertador		DEPTO	Córdoba			
CEDULA CATASTRAL							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO							
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2				

M. INMOB.	Nº
142-31244	Casa, local

OBSERVACIONES GENERALES

Localización: el inmueble se localiza en área urbana del municipio, se distingue con la nomenclatura C 8 # 10-07. **Distribución del inmueble:** es un inmueble subdividido, conformado por dos unidades independientes, un local comercial y una vivienda de uso residencial. El local cuenta con un salón y un baño local comercial 70 m² (44.25%); la vivienda: sala comedor, cocina, zona de labores, patio, cuatro alcobas y dos baños. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. El servicio de agua no cuenta con contador. Se adjunta carta de la empresa prestadora del servicio del cobro cargo fijo mensual.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sin acabado	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 194,766,400

DOTACIÓN COMUNAL

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

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de empresa prestadora de servicio de agua.

NOMBRES Y FIRMAS

EMIRO JOSE MARZOLA LEON
Perito Actuante
C.C: 11002907 RAA: AVAL-11002907
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-11 01:26:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	Comercial
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	226.48	Frente	25.11
Forma	Polígono irregular	Fondo	10
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	Irregular

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	003 del 17/05/2006 y 009 del 30/08/2013
Antejardín	No específica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	1
Aislamiento posterior	No específica
Índice de ocupación	No específica
Índice de construcción:	No específica
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	226.48	AREA DE TERRENO	M2	301
AREA CONSTRUIDA	M2	184	AREA CONSTRUIDA	M2	221
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	129.779.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	279	AREA DE TERRENO	M2	226.48
AREA CONSTRUIDA	M2	184	AREA CONSTRUIDA	M2	184

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Mixta	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	No hay	mas de 500	
Áreas verdes	Regular	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
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

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C8 10-07 — TRADICION: SOLAR CASA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1985

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	226.48	M2	\$180,000.00	20.93%	\$40,766,400.00
Area Construida	casa	110	M2	\$700,000.00	39.53%	\$77,000,000.00
Area Construida	Local	70	M2	\$1,100,000.00	39.53%	\$77,000,000.00
TOTALES						100%
Valor en letras						Ciento noventa y cuatro millones setecientos sesenta y seis mil cuatrocientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$194,766,400**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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES**Entorno:** En el sector se desarrolla la actividad múltiple, donde se mezclan los usos residencial, dotacional y comercial.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 4, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Local: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular**Acabados:** El local comercial cuenta con acabados de obra blanca: pisos cerámicos, cielo raso y paredes pintadas; la vivienda se encuentra en obra gris: pisos en plantilla de concreto, paredes pañetadas y no tiene cielo raso.**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 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa Esperanza	\$42,000,000	0.98	\$41,160,000	3225056038	98	60	\$400,000	\$24,000,000
2	20 de julio	\$226,000,000	0.95	\$214,700,000	3225183471	173.67	216.89	\$850,000	\$184,356,500
3	La Rochela	\$27,000,000	0.95	\$25,650,000	323 4387934	150		\$	\$0
Del inmueble						226.48	184		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$17,160,000	\$175,102	1.0	1.0	1.00	\$175,102.04
2	\$30,343,500	\$174,719	1.0	1.0	1.00	\$174,719.30
3	\$25,650,000	\$171,000	1.0	1.1	1.10	\$188,100.00
				PROMEDIO	\$179,307	
				DESV. STANDAR	\$7,617.27	
				COEF. VARIACION	4.25%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$180,000.00	AREA	226.48	TOTAL	\$40,766,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$836,950.00	AREA	184	TOTAL	\$153,998,800.00
VALOR TOTAL		\$194,765,200.00				

Observaciones:

Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, se adopta el valor promedio de la muestra de mercado.

Enlaces:

1-<https://www.facebook.com/elen.ibanez.714655/videos/1412409116751383?id=1163290344832738>

2-<https://www.facebook.com/search/top?q=puerto%20libertador>

3-<https://www.facebook.com/Montelibanoenlinea/videos/1946273112893329>

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	110
Área construida vendible	110
Valor M2 construido	\$1,751,539
Valor reposición M2	\$192,669,290
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,539
Fuente	Construdata 214, Ref. VIP.
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,539
Calificación estado conservación	4
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y corvin %	60 %
Valor reposición depreciado	\$700,616
Valor adoptado depreciado	\$700,000
Valor total	\$77,000,000

Local

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	74
Area construida vendible	74
Valor M2 construido	\$2,263,438
Valor reposición M2	\$167,494,412
Valor reposición presupuesto M2	\$2,263,438
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,263,438
Calificación estado conservación	4
Vida útil	25
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	51.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,095,504
Valor adoptado depreciado	\$1,100,000
Valor total	\$81,400,000

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C8 10-07 __ TRADICION:
SOLAR CASA | Veinte de Julio | Puerto Libertador | Córdoba

COORDENADAS (DD)

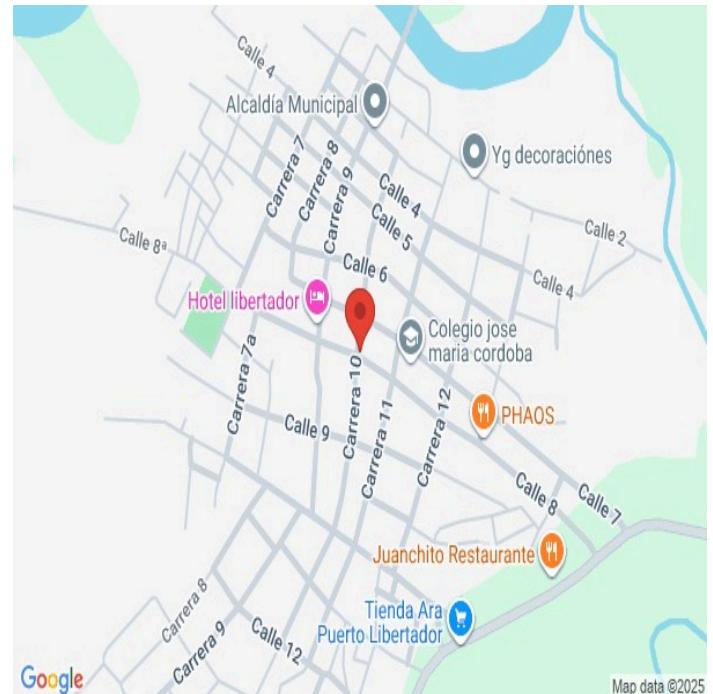
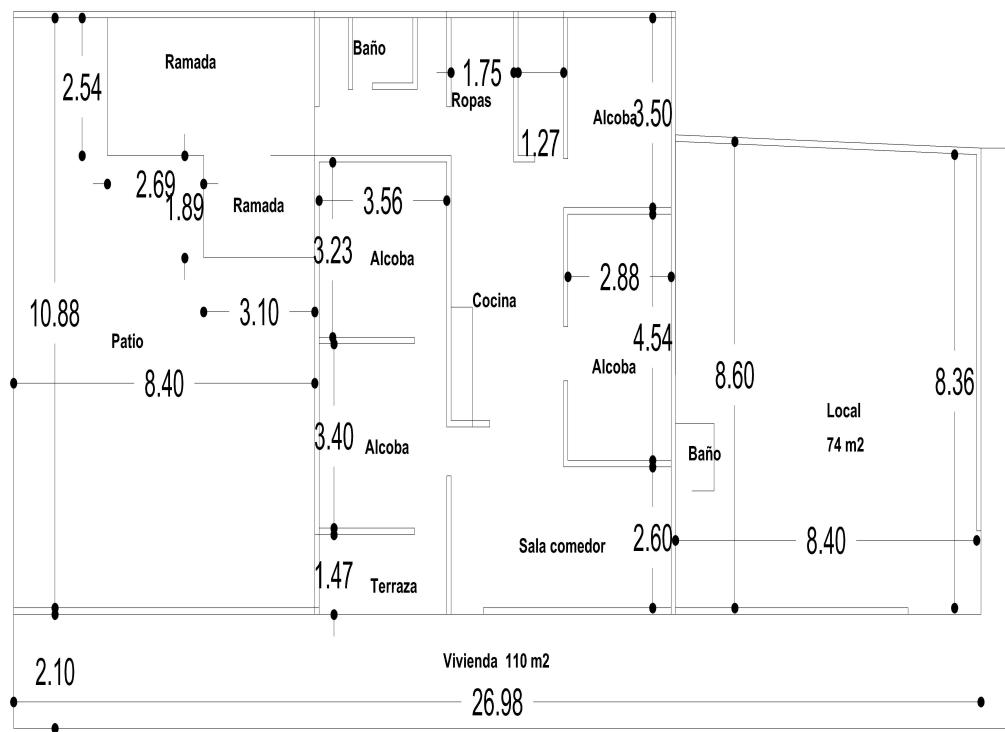
Latitud: 7.89165

Longitud: -75.67020000000001

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 53' 29.94''

Longitud: 75° 40' 12.7194''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



FOTOS: General

Habitación 5



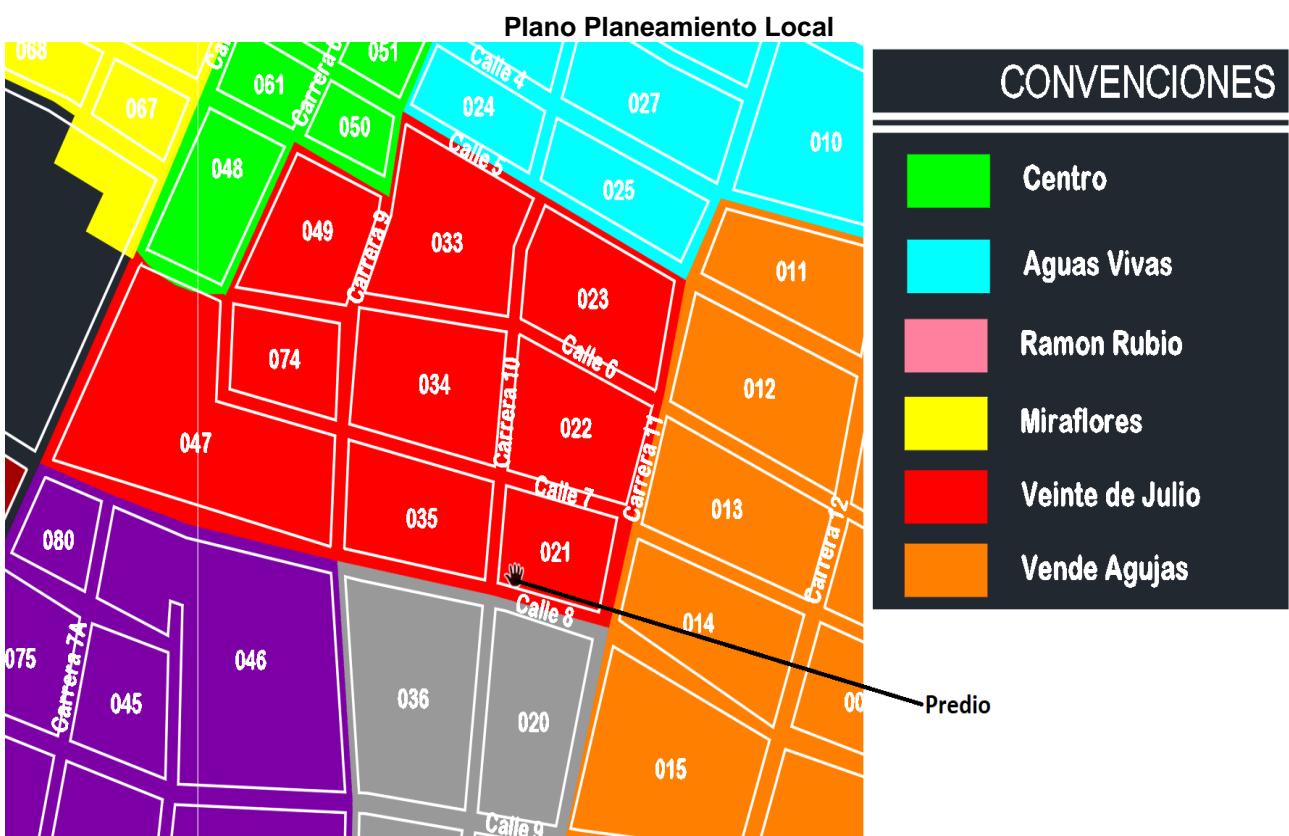
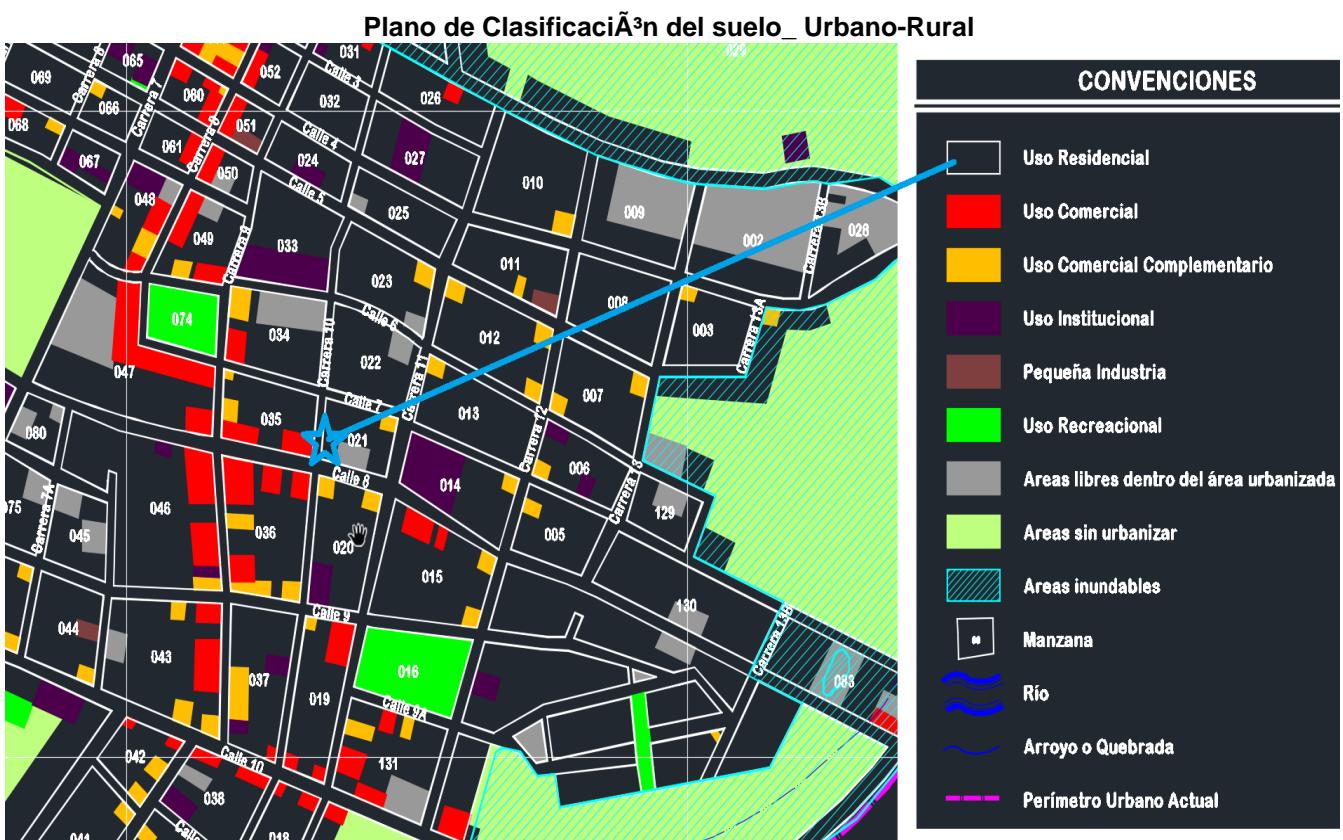
Patio Interior

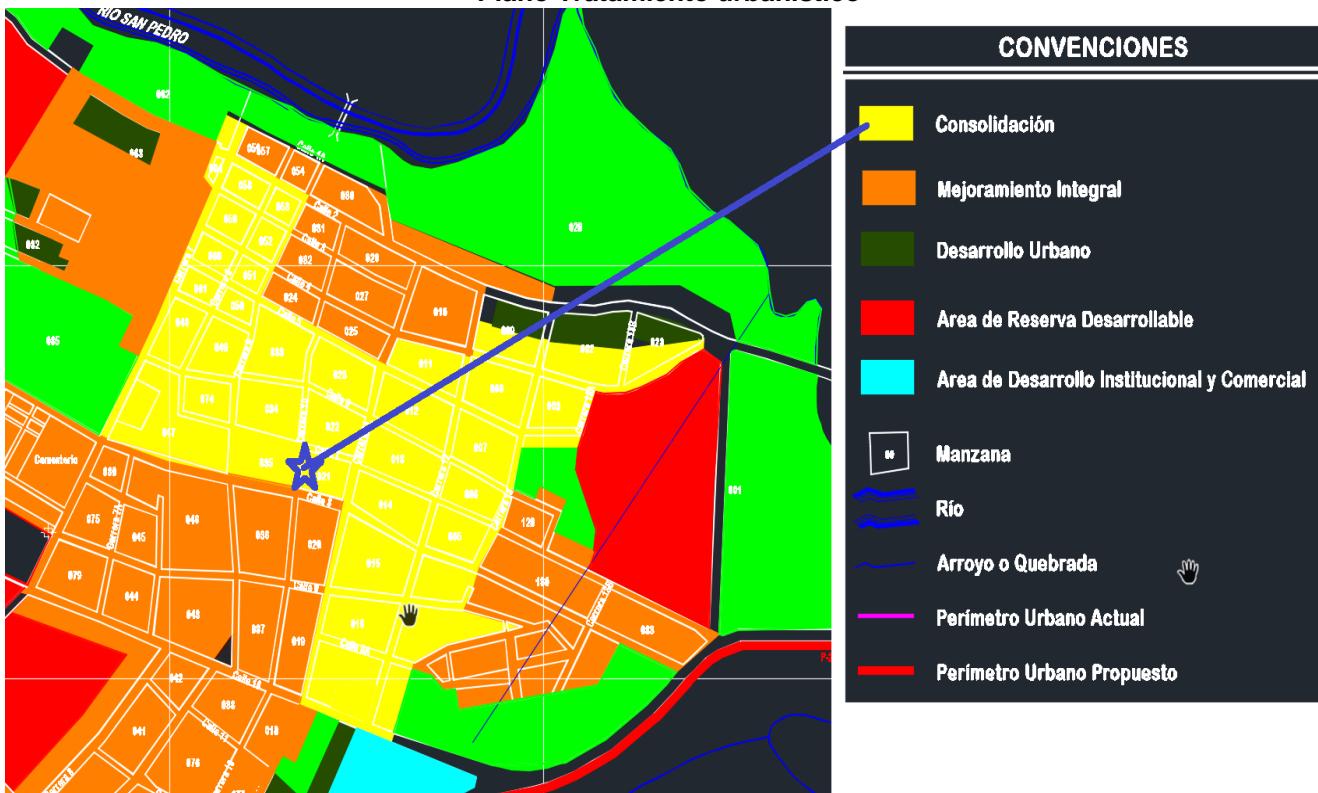
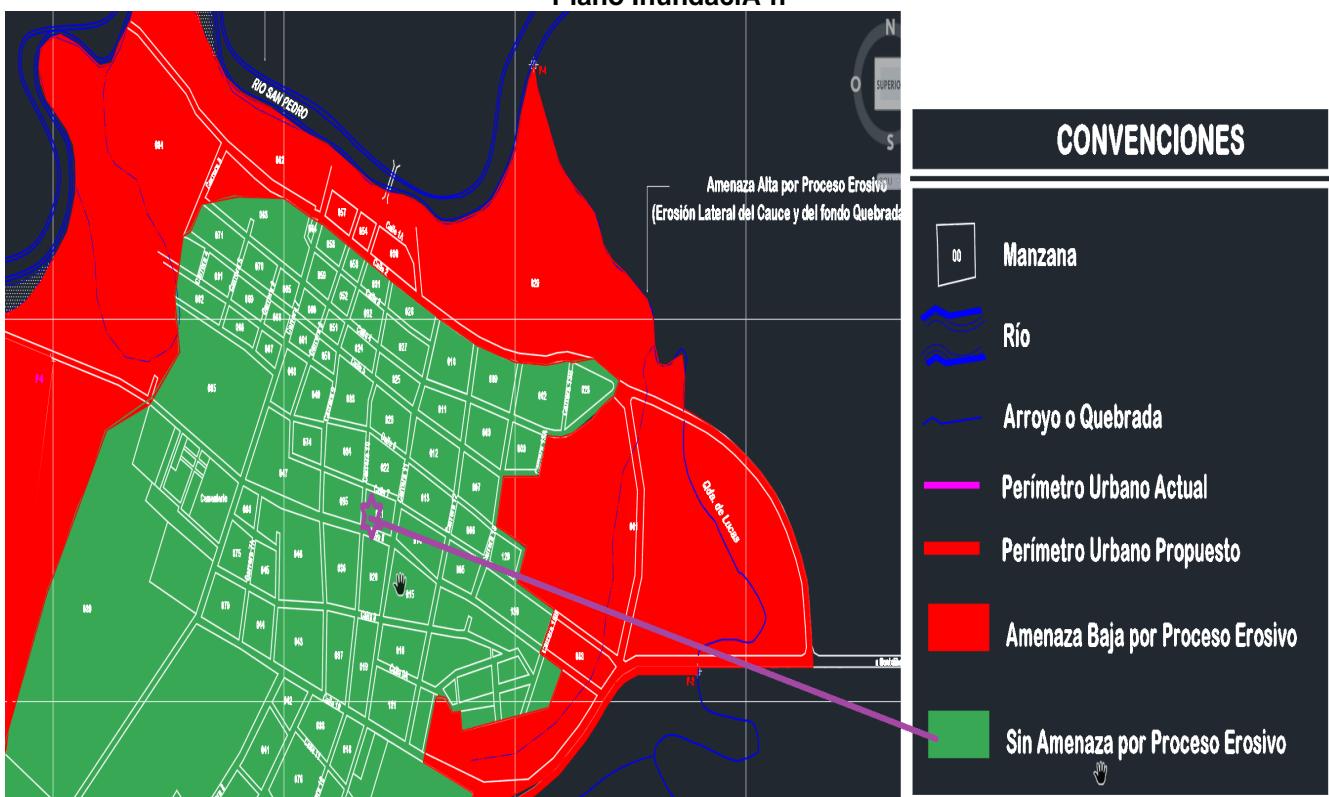


Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO



Plano Tratamiento urbanístico**Plano InundaciÃ³n**

ÍNDICES DE COSTOS

Barranquilla

UNIFAMILIAR VIP

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 46 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropa
- sala
- comedor
- obra gris

VALOR M²

DIRECTO

\$1.751.539

TOTAL

\$ 2.014.270

UNIFAMILIAR VIS

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropa
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

VALOR M²

DIRECTO

\$2.263.438

TOTAL

\$ 2.602.953

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 sufren 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-1063274891-2



PIN de Validación: a9f40a16



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 evaluador 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9f40a16

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9f40a16



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 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9f40a16



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico

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

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 -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 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

a9f40a16



PIN de Validación: a9f40a16



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 veintinueve (29) días del mes de Julio 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 MONTELIBANO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507238301118222134

Nro Matrícula: 142-31244

Página 2 TURNO: 2025-142-1-12349

Impreso el 23 de Julio de 2025 a las 11:20:36 AM

"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

DE: FUENTES CHAVEZ JOSE ANTONIO

DE: TARDESILLA BOHORQUEZ MARIA TERESA

A: SOTO OZUNA YOVADYS DEL CARMEN X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-05-2007 Radicación: 1077

Doc: ESCRITURA 197 DEL 24-05-2007 NOTARIA U DE PTO L/TADOR VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA. NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: GRAVAMEN

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

DE: SOTO OZUNA YOVADYS DEL CARMEN X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S A

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-05-2008 Radicación: 952

Doc: OFICIO 245 DEL 29-04-2008 JDO.PCO.MPAL DE PTOLTADOR VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO ACCION MIXTA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MEDIDA CAUTELAR

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S A

A: SOTO OSUNA YOVADIS DEL CARMEN X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-02-2025 Radicación: 2025-142-6-208

Doc: OFICIO 0098 DEL 06-01-2025 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PUERTO LIBERTADOR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL RAD: 23-580-40-89-001-2008-00028-00.

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: SOTO OZUNA YOVADIS DEL CARMEN

CC# 30060672

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-05-2025 Radicación: 2025-142-6-637

Doc: ESCRITURA 044 DEL 08-05-2025 NOTARIA UNICA DE PUERTO LIBERTADOR VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA - ESCRITURA 197 DEL 24/5/2007 NOTARIA U DE PTO L/TADOR

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

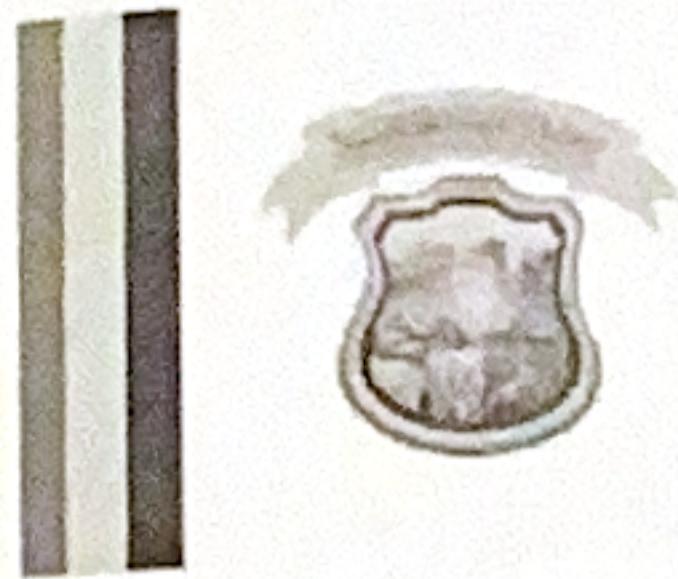
DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: SOTO OZUNA YOVADIS DEL CARMEN

CC# 30060672 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-06-2025 Radicación: 2025-142-6-866



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA
MUNICIPIO DE PUERTO LIBERTADOR
NIT: 800096772-1

OFICINA ASESORA DE
Planeación y TIC

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

300-5-2-19052025-03

EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y TIC DEL
MUNICIPIO DE PUERTO LIBERTADOR -CORDOBA

CERTIFICA

Que de acuerdo a el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Libertador- Córdoba, adoptado mediante acuerdo No. 003 de 17 de mayo de 2006. Y modificados con acuerdos No. 05 de septiembre 30 /2009, 09 de agosto 30 /2013 y 03 de mayo 30 /2014, la nomenclatura actual del predio identificado con cedula catastral N°23580010000000210007000000000 y matrícula 142-31244 corresponde a:

Departamento: 23 - CORDOBA

Municipio: 580 - PUERTO LIBERTADOR

Barrio: 20 DE JULIO

Código Predial: 010000000210007000000000

Dirección: C 8 10 07

Destino económico: R – RESIDENCIAL

Se firma en el Municipio de Puerto Libertador, a los 20 días del mes de mayo del año 2025

LUIS EMIRO CALLE BARRIOS

Jefe de la Oficina asesora de Planeación y Tic

Proyecto: ALBEIRO ANTONIO MARZOLA HOYOS
Profesional Universitario



www.puertolibertador-cordoba.gov.co



Alcaldía de Puerto Libertador



Calle 3 #9-33 B/ Aguas Vivas



AGUALCAS A.P.C.
COMPROMETIDOS PARA SERVIR

Puerto libertador, Córdoba. Julio 09 de 2025

Señora: YOVADYS DEL CARMEN SOTO OZUNA

De: Leonardo Pineda Lobo
Representante legal
AGUALCAS

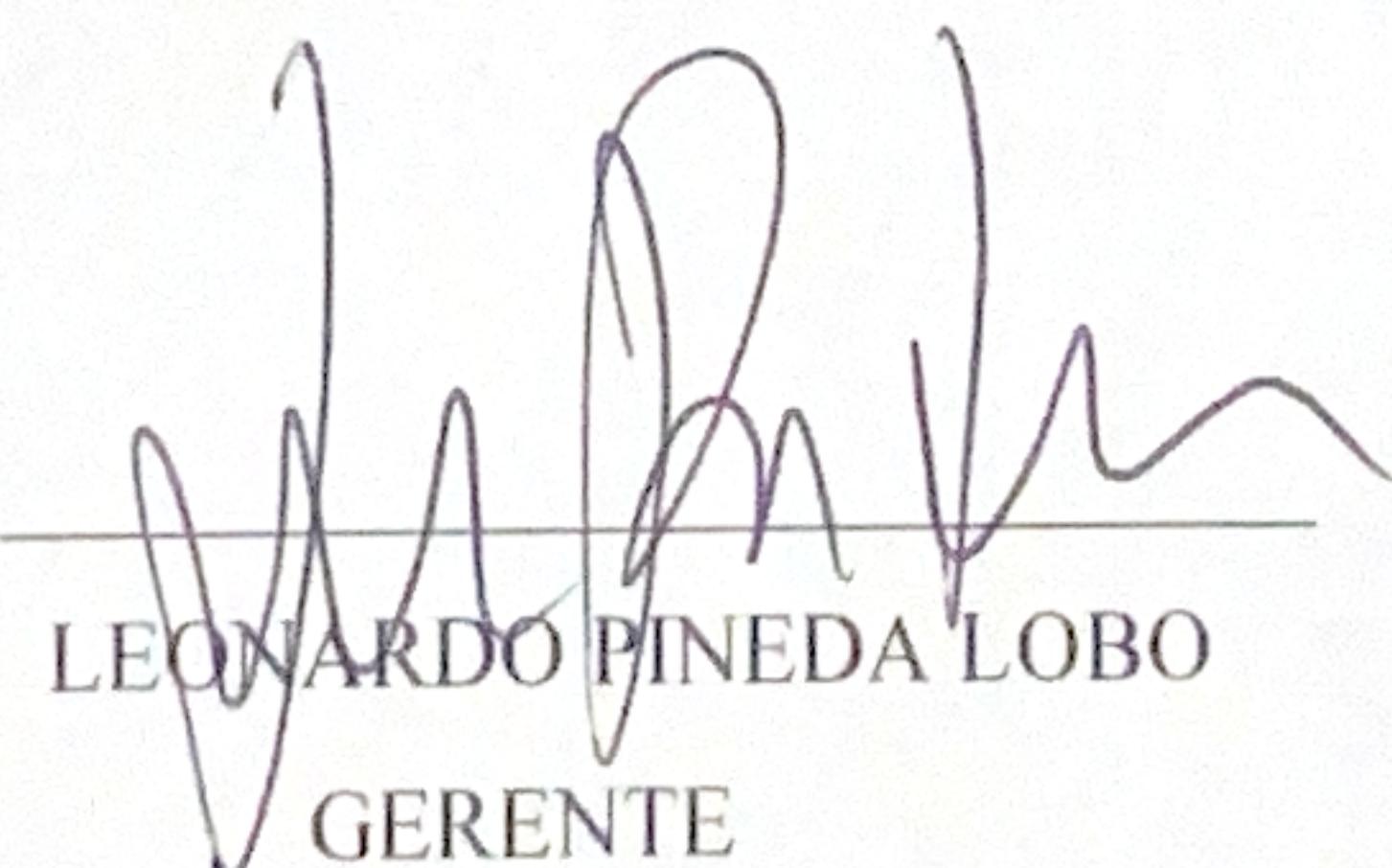
Asunto: Respuesta a su solicitud

Cordial saludo.

Certifica que:

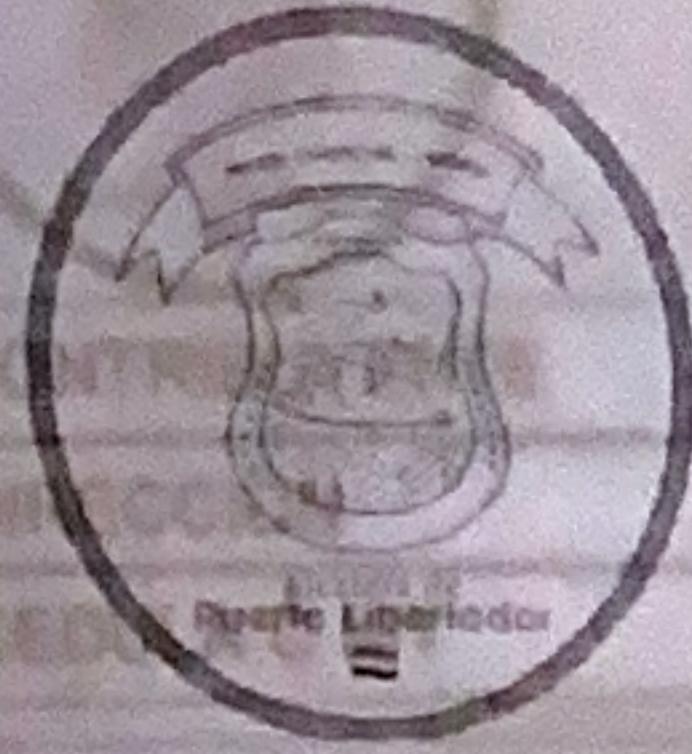
El cobro de los servicios de acueducto y alcantarillado se facturan con base en el promedio.

Base de facturación para usuarios del rango estrato 1, el cual estima un consumo ponderado de 16 metros cúbicos discriminados en la factura en cargo fijo mas el consumo variable (16mts)



LEONARDO PINEDA LOBO
GERENTE

NIT: 900.299.637-1
CRA 9 N° 11-45
Barrio Camilo Jiménez
Correo: agualcas.apc bijao@hotmail.com



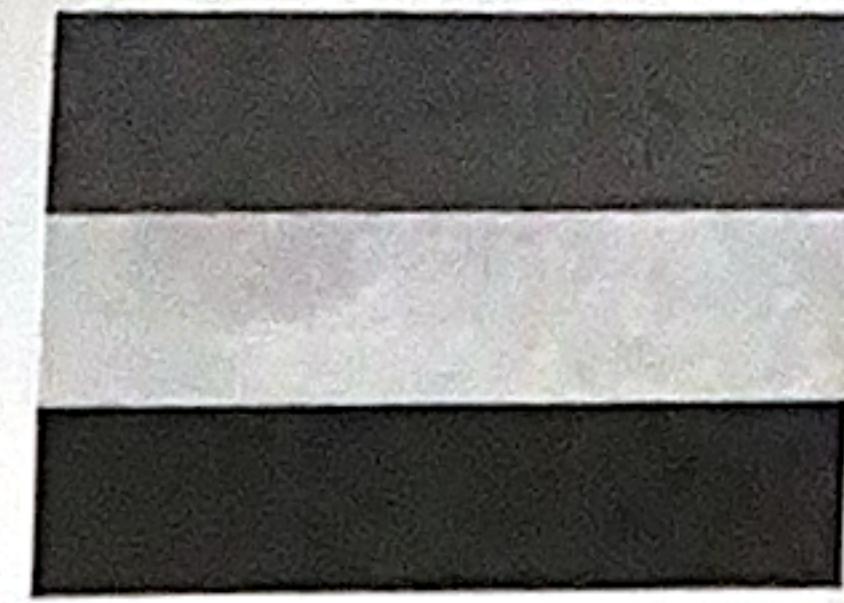
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

MUNICIPIO DE PUERTO LIBERTADOR

NIT. 800096772-1

Carrera 9 N° 9-33 Barrio Aguas Vivas

contactenos@puertolibertador-cordoba.gov.co



CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO: 08512

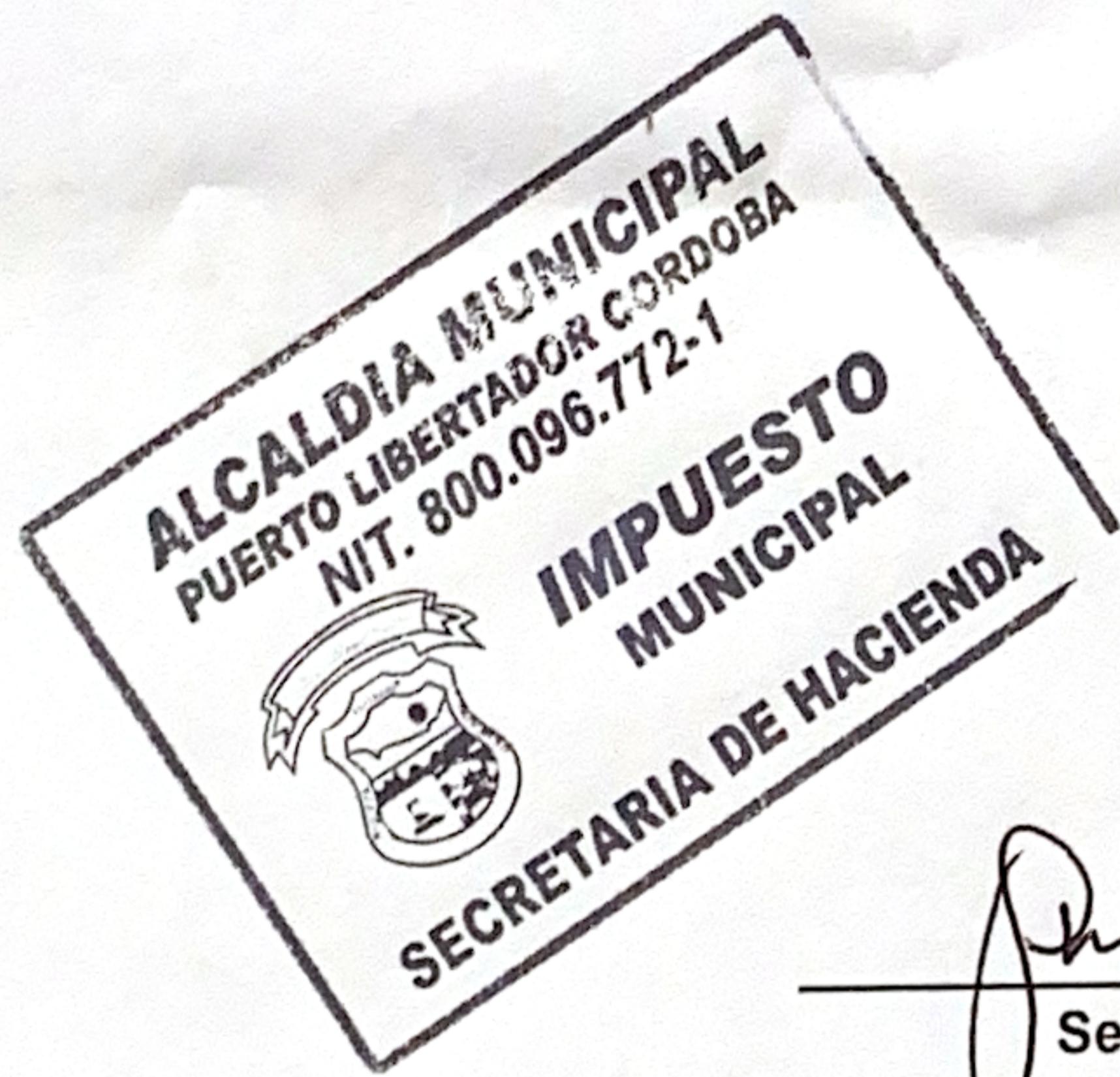
FECHA DE EXPEDICIÓN: viernes, 16 de mayo de 2025

HACE CONSTAR

Que la Ficha Catastral #:	010000000210007000000000
Con Dirección:	C 8 10 07
Avaluo de \$:	129.779.000,00
Area Construida :	221
Area Terreno :	0,0301

Que las personas que relacionan a continuación, se encuentran a PAZ y SALVO con Tesoro Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO:

NIT./C.C	Contribuyente	Derecho
30060672	YOVADYS DEL CARMEN SOTO OZUNA	100



Juan Amaya
Secretario de Hacienda

Stamp: Secretaría de Hacienda
Municipio de Puerto Libertador

Este documento es valido hasta el 31 de diciembre de 2025

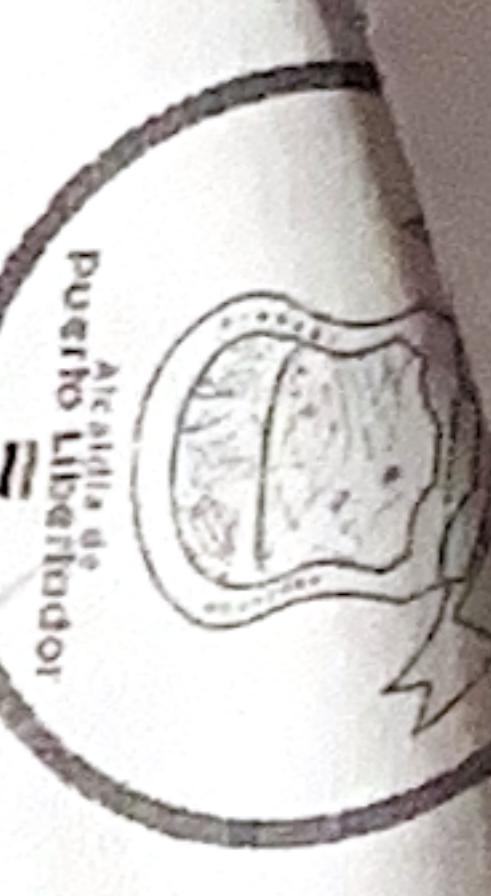
NOTA: Si por error de un funcionario o del aplicativo donde se maneja el impuesto o contribución se expide un Paz y Salvo equivocado, no podrá el interesado invocar el error para negar el pago del impuesto o la contribución debida. La prueba de la cancelación del gravamen o impuesto será la factura debidamente pagada.

IMPUUESTO PREDIAL UNIFICADO**MUNICIPIO DE PUERTO LIBERTADOR**

NIT . 800096772-1

Carrera 9 N° 9-33 Barrio Aguas Vivas

contactenos@puertolibertador-cordoba.gov.co

FACTURA No 180938
Expedida el día 16/05/2025 17:08:59**CONTRIBUYENTE****YOVADYS DEL CARMEN SOTO OZUNA**

DIRECCIÓN	C 8 10 07
CEDULA Ó NIT	30060672

PERIODO	FECHA DE VENCIMIENTO
1 2025	31/03/2025

Detalle de Factura

Código	Dirección	Avalúo	Actv.	Área t	Área c	Tarifa	Liquidado
010000000210007000000000	C 8 10 07	129.779.000	001	0,0301	221	9,5	1232900

Resumen de Facturación

Concepto	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Recargos	Total
IMPUESTO PREDIAL URBANO (DEBE: 2021-2025)	548.092,00	1.031.725,00	29.499,00	1.609.316,00
SOBRETASA AMBIENTAL URBANA	126.484,00	238.091,00	9.883,00	374.458,00
SOBRETASA BOMBERIL URBANA	5.480,00	10.317,00	429,00	16.226,00
TOTALES	680.056,00	1.280.133,00	39.811,00	2.000.000,00
VALOR DESCUENTO	0,00			
			TOTAL A PAGAR	2.000.000,00

Consignar a la cuenta Bancolombia 966-000005-01 Cta Corriente.**NOTA:** Presentar comprobante de pago en la oficina de impuestos para generar paz y salvo.**Contra la presente liquidación, procede el recurso de reconsideración dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de la misma. (Art. 374 Acuerdo 13 de 2020. Art. 720 ETN)****El valor de esta factura sólo es valido hasta el día de su expedición. Los intereses se generan diarios.**