



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Otro Rural

AVALUO: DAC-PRG_2022_2613620

Fecha del avalúo		Fecha de visita	30/08/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	FINCA LA LORENA VEREDA POTOSI CON DOS CASAS		
Barrio	Vereda Potosi		
Ciudad	Bolívar		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	Wilder Diaz Vidales		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	wilder diaz vidales		
Nit/CC	94252945		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **Wilder Diaz Vidales** ubicado en la FINCA LA LORENA VEREDA POTOSI CON DOS CASAS Vereda Potosi, de la ciudad de Bolivar.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$8,129,734,775.00 pesos m/cte (Ocho mil ciento veintinueve millones setecientos treinta y cuatro mil setecientos setenta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Finca irregular	4853573	M2	\$1,675.00	100.00%	\$8,129,734,775.00
TOTALES					100%	\$8,129,734,775.00

Valor en letras

Ocho mil ciento veintinueve millones setecientos treinta y cuatro mil setecientos setenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

Jose Miguel Aranzazu R.



JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
RAA Nro: AVAL-1113304560
C.C: 1113304560

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	8,129,734,775.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Finca ubicada en la vereda Potosí del corregimiento de la Tulia, jurisdicción del municipio de Bolívar en el Valle del Cauca, finca identificada como la Lorena.

El presente informe en ningún caso se constituye un estudio de títulos.

No tiene construcción.

Vereda con acceso vehicular sin pavimentar, el sector se caracteriza por tener cultivos de aguacate Hass y cultivos forestales comerciales como pino y eucalipto principalmente.

Finca cultivada en pino y eucalipto de aproximadamente 7 años desde su siembra.
Sin acabados ya que no tiene construcción.

GENERAL

Código	DAC-PRG_2022_2613620	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	wilder diaz vidales				
Nit/CC	94252945				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	Wilder Diaz Vidales				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94252945	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	FINCA LA LORENA VEREDA POTOSI CON DOS CASAS				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Bolivar	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Rural	Barrio	Vereda Potosi	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Finca ubicada en la vereda Potosí del corregimiento de la Tulia, jurisdicción del municipio de Bolívar en el Valle del Cauca, finca identificada como la Lorena.				

CARACTERISTICAS GENERALES																				
Uso actual	Otro	Piso inmueble	0																	
Clase inmueble	Otro	Otro	Finca	Método evaluación	MERCADO															
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>4853573</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	4853573	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>4496938</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td>No suministrado</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	4496938	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	No suministrado
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	4853573																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	4496938																		
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	No suministrado																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>4853573</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	4853573	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>4853573</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	4853573			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	4853573																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	4853573																		
Forma Geometrica	IRREGULAR	Frente	1000																	
Fondo	4500	Relación frente fondo	1:4.5																	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																			

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	EOT 025 del 27/12/2000
Area Del Lote	4853573
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Fuertemente inclinada entre 12% y 25%
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Pastos naturales, bosque y agropecuario
Uso Compatible Norma	Tierras forestales, plantaciones comerciales.
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	No especifica
Indice DeOcupacion	No especifica.
Indice DeContruccion	No especifica
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	No especifica
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	No especifica
Amenaza Riesgo Inundacion	No especifica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No especifica
Suelos De Proteccion	No especifica
Patrimonio	No especifica
Observaciones Reglamentación urbanística:	La finca aunque en títulos describía 2 casas de habitación, según información proporcionada por el propietario, fueron demolidas por su deterioro en años anteriores, actualmente no se evidencia construcción alguna, por lo menos en la zona por donde se recorrió el predio, actualmente esta sembrada en pino y eucalipto con fines comerciales, con una edad de la plantación estimada en casi 7 años, según uso de suelo esta actividad es permitida.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4597	EscrituraDePropiedad	23/11/2015	23	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
380-54613	17/08/2022	76100000200000013000 1000000000	Casa

Observación El presente informe en ningún caso se constituye un estudio de títulos.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación No tiene construcción.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	NO
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	NO	NO

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	NO
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Regular	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vereda con acceso vehicular sin pavimentar, el sector se caracteriza por tener cultivos de aguacate Hass y cultivos forestales comerciales como pino y eucalipto principalmente.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación		Estructura		Estructura reforzada	
Material construcción		Tipo estructura			
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta	
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción		Edad Inmueble		Vida útil	
Estado construcción		%Avance			
Observación	No tiene construcción de acuerdo a la información recopilada en visita y con el propietario.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

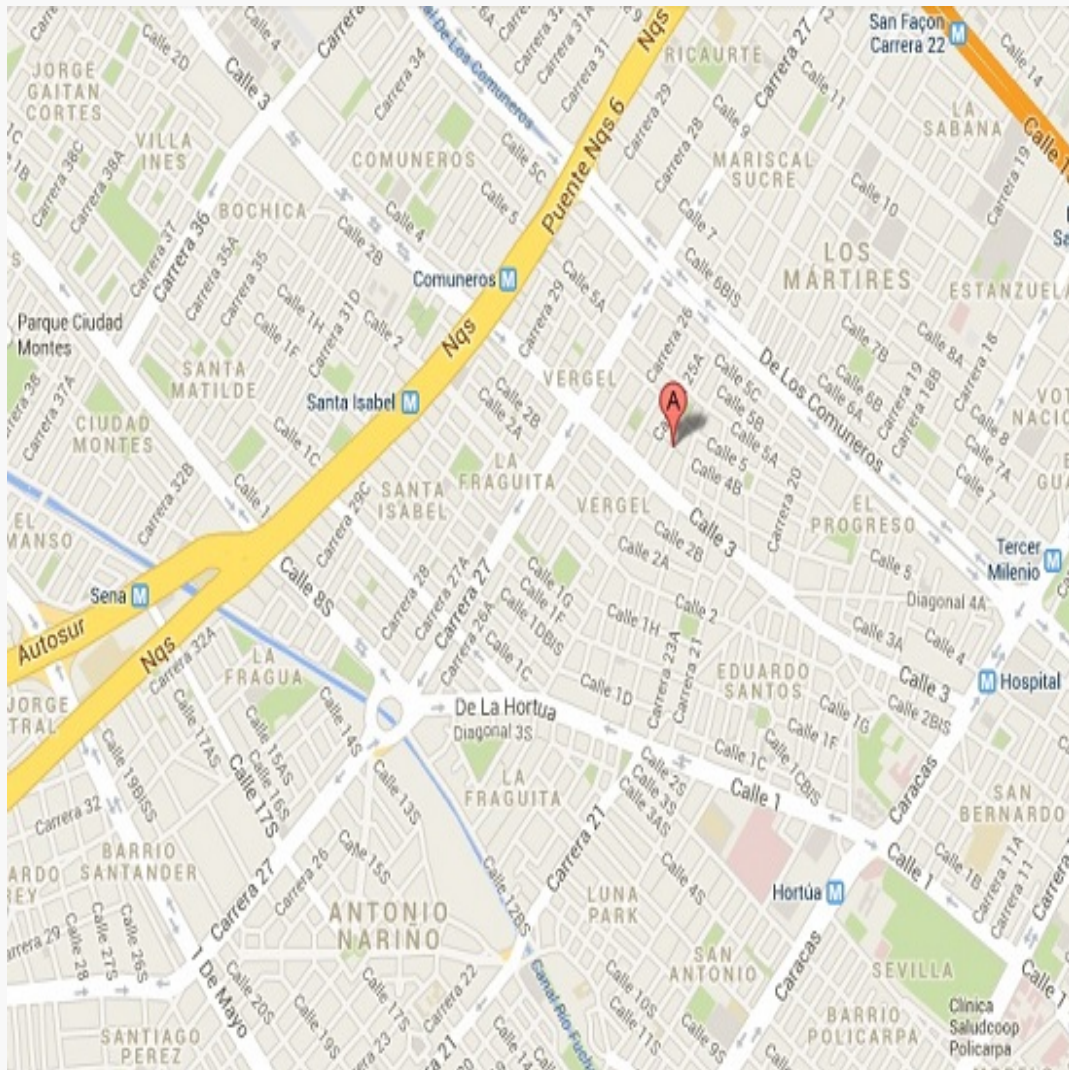
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Finca cultivada en pino y eucalipto de aproximadamente 7 años desde su siembra.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación	Sin acabados ya que no tiene construcción.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: FINCA LA LORENA VEREDA POTOSI CON DOS CASAS | Vereda Potosi | Bolivar | Valle del Cauca

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.40645

GEOGRAFICAS : 4° 24' 23.22''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.29479

GEOGRAFICAS : 76° 17' 41.244''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Quiebra Toro	\$800,000,000	0.90	\$720,000,000	3158082568	40	300	\$300,000	\$90,000,000
2	El Dovio Valle	\$5,520,000,000	0.90	\$4,968,000,000	3104472762	294.40	300	\$300,000	\$90,000,000
3	Toro Valle	\$10,452,000,000	0.90	\$9,406,800,000	3188014483	546	500	\$300,000	\$150,000,000
Del inmueble						485.3573	0		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$630,000,000	\$15,750,000	1.0	0.90	0.90	\$14,175,000
2	\$4,878,000,000	\$16,569,293	1.0	0.90	0.90	\$14,912,364
3	\$9,256,800,000	\$16,953,846	1.0	0.90	0.90	\$15,258,462
					PROMEDIO	\$14,781,941.89
					DESV. STANDAR	\$553,380.25
					COEF. VARIACION	3.74%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$14,781,942.00	AREA	485.3573	TOTAL	\$7,174,523,457.88
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	0	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$7,174,523,457.88					

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1.-https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-596771253-se-vende-finca-en-toro-valle-_JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=c53bd3b0-51ba-4a48-9c95-45cbd016a2f

2.-<https://www.agrogo.com.co/a/se-vende-finca-460-cuadras-el-dovio-valle-del-cauca>

3.-https://casas.mitula.com.co/adform/0000007390007663006234656?search_terms=finca+toro+valle&page=1&pos=3&f_sec=1&f_or=2&f_pvid=2a92a0e0-3f06-4821-a019-e66354efc3c&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs=

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno




Contador de Energía

 La Lorena

UCS	MQC
UCS_F	MQCd1
PAISAJE	Montaña fluvio gravitacional
CLIMA	Medio húmedo
TIPO_RELIE	Filas y vigas
FORMA_TERR	N/A
LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos piroclásticos no consolidados (ceniza volcánica) sobre rocas metamórficas dinamo-termales de bajo grado (filitas) y en algunos sectores metadiabasas
CARACTERÍ	Muy profundos, texturas medias y moderadamente finas, bien drenados, extremada a moderadamente ácidos, fertilidad alta
COMPONENTE	Consociación: Typic Fulvudands
PERFIL	PO-41
PORCENTAJE	70
ÁREA_ha	1512.84
Shape_Leng	30105.4
Shape_Area	1.51284e+07

Contador de Agua

 La Lorena

UCS_CP	IVp-14
CLASE	IV
SUBCLASE	6
GRUPO_MANE	14
UCS	POAd1, POBd, POBd1, MQCd1, PODd1
PRINCIPALE	Pendientes 12-25%, fluctuación del nivel freático (en algunos sectores), fuertes vientos
USOS_RECOM	Agricultura, cultivos tecnificados (frutales, plátano, yuca, café), ganadería con pastoreo semintensivo y extensivo
PRACTICAS	Sembrar en curvas a nivel, mantener coberturas apropiadas, construir pequeñas acequias que controlen el agua de escorrentía, hacer rotación oportuna y evitar la sobrecarga de ganado, establecimiento de pastos mejorados y adaptados a las condiciones
ÁREA	1512.84
SHAPE_Leng	30105.4
SHAPE_Area	1.51284e+07

FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



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. ----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: a-) Método de Capitalización de Rentas: 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. Enfoque de costo: a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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 DAC-PRG_2022_2613620



PIN de Validación: a99509d1



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1113304560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 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
29 Mayo 2018

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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a99509d1



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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a99509d1



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	15 Mayo 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560.

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

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



PIN de Validación: a99509d1



PIN DE VALIDACIÓN

a99509d1

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 diecinueve (19) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal