



QR validez del avalúo



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

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-1112300203

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/03/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B		
Barrio	Urbanización Piedra Pintada		
Ciudad	Riofrio		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	JOSE ORLANDO JARAMILLO LOPEZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHON WILLIAM GONZALEZ HURTADO

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 **JOSE ORLANDO JARAMILLO LOPEZ** ubicado en la CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B Urbanización Piedra Pintada, de la ciudad de Riofrio.

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 \$125,621,718.64 pesos m/cte (Ciento veinticinco millones seiscientos veintiun mil setecientos dieciocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	97.72	M2	\$690,562.00	53.72%	\$67,481,718.64
Area Construida	CASA	68.40	M2	\$850,000.00	46.28%	\$58,140,000.00
TOTALES					100%	\$125,621,718.64

Valor en letras
Ciento veinticinco millones seiscientos veintin mil setecientos dieciocho Pesos Colombianos

Perito actuante

Jose miguel Aranzazu R.

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	1,285,527	1,836,575	Valor del avalúo en UVR	377,669.29
Proporcional	65,913,716	59,708,003	Valor asegurable	59,708,003
% valor proporcional	52.47	47.53	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Inmueble no tiene nomenclatura. El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.			
Observación	Ubicada enCARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B, cuenta con un garaje que hace parte integral de la casa, cuenta con servicios públicos. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura. El inmueble posee un garaje integral a la estructura del mismo. Se trata de un sector residencial dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas), con sus respectivos medidores instalados y en funcionamiento. Se accede al predio por la Carrera 7A del municipio de Río frío, Valle del Cauca. En cercanías tiene lugares de interés como el Colegio Primitivo Crespo, Hospital Kennedy y Parque Ornamental. El producto inmobiliario predominante es la vivienda unifamiliar. Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista. Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1,			

Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1112300203	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	JHON WILLIAM GONZALEZ HURTADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1112300203	Teléfono	3006596347
Email	jhon.gonzalez0203@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JOSE ORLANDO JARAMILLO LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94389281	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Riofrio	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Piedra Pintada	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Ubicada en CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B, cuenta con un garaje que hace parte integral de la casa, cuenta con servicios públicos. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Unifamiliar	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): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>97.72</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	97.72	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>97</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>68</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>13.607.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	97	AREA CONSTRUIDA	M2	68	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	13.607.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	97.72																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	97																					
AREA CONSTRUIDA	M2	68																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	13.607.000																					
<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>97.72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>77</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	97.72	AREA CONSTRUIDA	M2	77	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>97.72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>68.40</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	97.72	AREA CONSTRUIDA	M2	68.40
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	97.72																					
AREA CONSTRUIDA	M2	77																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	97.72																					
AREA CONSTRUIDA	M2	68.40																					
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																					
Indice ocupación		0																					
Indice construcción		0																					
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7																				
Fondo	14	Relación frente fondo	1:05																				
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 Acuerdo 003 del 2000
Area Del Lote	97.72
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plano
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	comercial
Indice DeOcupacion	0.7
Antejardin	Empate con los vecinos
AislamientoPosterior	3
Aislamiento Lateral	No Aplica
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	No especifica
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
423	EscrituraDePropiedad	30/12/2021	UNICA	Riofrio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-112320	17/03/2023	76616010000000003003 5000000000	Casa

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa	N/A	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

Observación

El inmueble posee un garaje integral a la estructura del mismo.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	VIA DESTAPADA	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se trata de un sector residencial dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas), con sus respectivos medidores instalados y en funcionamiento. Se accede al predio por la Carrera 7A del municipio de Río frío, Valle del Cauca. En cercanías tiene lugares de interés como el Colegio Primitivo Crespo, Hospital Kennedy y Parque Ornamental. El producto inmobiliario predominante es la vivienda unifamiliar.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

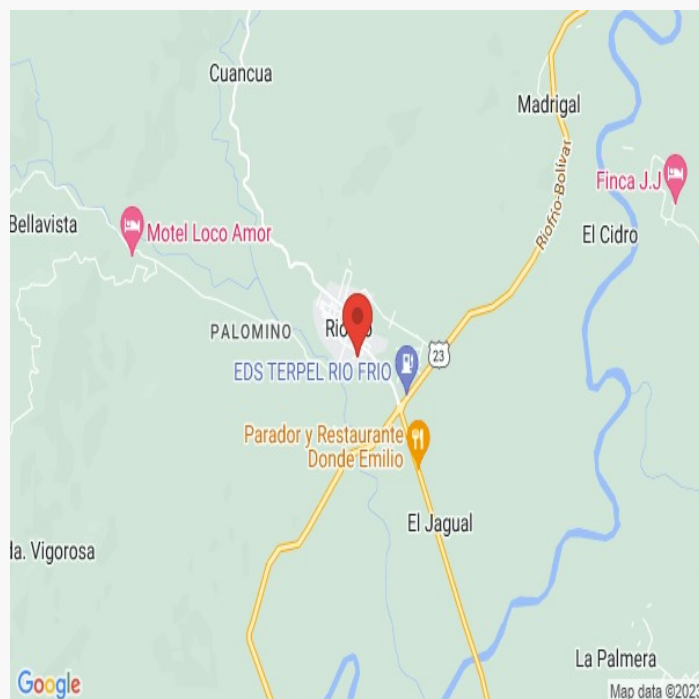
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	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	Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B | Urbanización Piedra Pintada | Riofrio | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.153551

GEOGRAFICAS : 4° 9' 12.7836''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.286723

GEOGRAFICAS : 76° 17' 12.2022''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	El Descanso - Riofrío	\$280,000,000	0.90	\$252,000,000	317 6884627	110	204	\$850,000	\$173,400,000
2	Centro - Riofrío	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	317 6473292	90	90	\$850,000	\$76,500,000
3	Centro - Riofrío	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	320 6818104	112	162	\$900,000	\$145,800,000
Del inmueble						97.72	68.40		

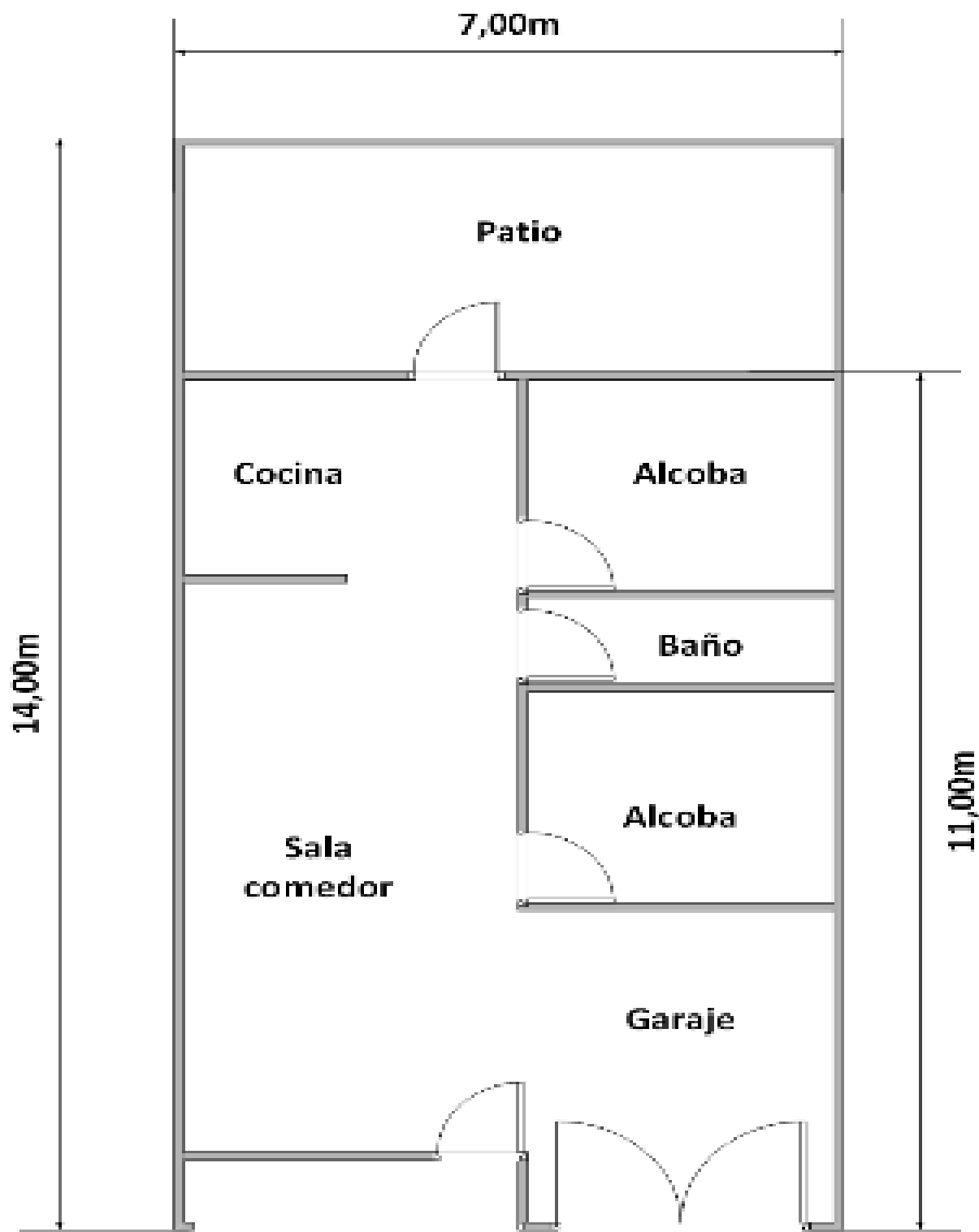
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$78,600,000	\$714,545	1.0	1.0	1.00	\$714,545
2	\$58,500,000	\$650,000	1.0	1.0	1.00	\$650,000
3	\$79,200,000	\$707,143	1.0	1.0	1.00	\$707,143
					PROMEDIO	\$690,562.77
					DESV. STANDAR	\$35,322.84
					COEF. VARIACION	5.12%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$690,562.00	AREA	97.72	TOTAL	\$67,481,718.64
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	68.40	TOTAL	\$58,140,000.00
VALOR TOTAL	\$125,621,718.64					

Observaciones:					
Enlaces:					
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10798_2archivopdflinks.html					
1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ba0-1761e1fcd7b3-96d9-42e8dd94-95e7?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=0ebh21be-52ff-4b53-943c-c04e8a713da5&req_sgmt=REVTS1RPUDI87U0V5UDs%3D 2.-https://www.doomos.com.co/de/7556047_casa-nueva-en-riofrío-con-plancha.html?utm_source=Lifullconnect&utm_medium=referrer 3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-47ef-3594efb39ade-93fd-c81aa8b6-abe7?page=1&pos=11&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=lcb8817-e527-4a11-acd7-225f69b53c22&req_sgmt=REVTS1RPUDI87U0V5UDs%3D					

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto

posee y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno, conocido con el número cinco (05) de la manzana "B", mejorado con casa de habitación, levantada en paredes de material, techos de leja de barro, dos (02) alcobas, una cocina, b. año 'lavadero, sala, agua, energía y pisos rústicos, ubicado en el área urbana de este Municipio de Riofrio Valle, ubicado en la urbanización Piedra Pintada dos (2) del Municipio de Riofrio, con una extensión superficial de NOVENTA Y SIETE COM SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (97.72M2), determinado por los siguientes linderos según título adquisitivo: NORTE: Linda con lote número cuatro (4) de esta manzana; SUR: Linda con lote número seis (6) de esta manzana; ORIENTE: Linda con predio de Ingenio Carmelita, y OCCIDENTE: En parte con lote número tres (3) y en parte con lote número cuatro (4) de la manzana A, carrera séptima A (7A) del Municipio do por medio. El predio anterior se distingue catastralmente con el número 010000030035000 y Folio de Matricula Inmobiliaria Número 384-112320 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá (Valle).....

PARÁGRAFO: No obstante la anterior nomenclatura, el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá (Valle) con el número 010000030035000 y Folio de Matricula Inmobiliaria Número 384-112320.

Sala



FOTOS 3

Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Habitación 1



FOTOS 3

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



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 --- **Etape:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 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, 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-1112300203



PIN de Validación: acca0abc



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: acca0abc



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 de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: acca0abc



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	20 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: acca0abc



PIN DE VALIDACIÓN

acca0abc

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 trece (13) días del mes de Marzo del 2023 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 TULUA
CERTIFICADO DE TRADICION
DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 384-112320

Pagina 1

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 10:24:20 a.m

**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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 384 TULUA DEPTO:VALLE MUNICIPIO:RIOFRIO VEREDA:RIOFRIO
FECHA APERTURA: 13-08-2009 RADICACION: 2009-8470 CON: ESCRITURA DE: 12-08-2009
CODIGO CATASTRAL: 010000030035000 COD. CATASTRAL ANT.: 010000030028000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 379 de fecha 03-08-2009 en NOTARIA UNICA de RIOFRIO LOTE 5 MANZANA B con area de 97.72M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON CASA. URBANIZACION PIEDRA PINTADA DOS (2).

COMPLEMENTACION:

01.- 01-03-2007 ESCRITURA 38 DEL 01-02-2007 NOTARIA DE RIOFRIO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 3,400,000.00 DE: SALAS PARRA MARIA CRISTINA, A: ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA PIEDRA PINTADA DOS DEL MUNICIPIO DE RIOFRIO VALLE , REGISTRADA EN LA MATRICULA 107657.-MATRICULA 3840093227: ANOTACION 02 REGISTRADA 17-04-2002- ESCT.202 DE 11-06-2001 NOT.UNICA DE RIOFRIO, PERMUTA VALOR \$25.000.00 DE:MARTINEZ GALLEGO OMAR HERNAN A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-----

ANOTACION 03 REGISTRADA 17-04-2002 ESCT.202 DE 11-06-2001 NOT.UNICA DE RIOFRIO, DECLARACION PARTE RESTANTE A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-. ANOT.04. REGISTRO:08-03-2001 EST. 82 DEL 07-03-2001 NOT. UNICA DE RIOFRIO, DECLARACION PARTE RESTANTE, A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.----- ANOT. 05:REGISTRO: 06-02-2001 EST. 450 DEL 29-12-2000 NOT. RIOFRIO, DECLARACION PARTE RESTANTE (MODO DE ADQUIRIR), A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA.--- ANOT. 06. REGISTRO. 20-12-2000 EST. 424 DEL 18-12-2000 NOT. UNICA DE RIOFRIO, ENGLOBE A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA.----- ANOT.07: REGISTRO:

25-10-2000 EST. 274 DEL 26-08-2000 NOT. RIOFRIO,DECLARACION PARTE RESTANTE (MODO DE ADQUIRIR) A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-----ANOT.08:REGISTRO: 18-11-1999 EST. 383 DEL 17-11-1999 NOT. RIOFRIO, \$2.229.000.00, ADJUDICACION EN SUCESION, DE: PARRA DE SALAS FANNY A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA. ANOT.09: REGISTRO: 02-02-1965 EST. 249 DEL 21-12-1964 NOT. RIOFRIO, \$3.000.00, COMPRAVENTA, DE:RODRIGUEZ LUIS EDUARDO A: PARRA DE SALAS FANNY.----- ANOT.10: REGISTRO: 08-11-1999 EST. 359 DEL

03-11-1999 NOT. RIOFRIO, ACLARACION EST.334 DEL 13-10-1999 NOT. RIOFRIO, CON RELACION AL PAZ Y SALVO MUNICIPAL Y RESPECTO A LA NOMENCLATURA, A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-----ANOT.11:REGISTRO:08-11-1999 EST. 334 DEL 13-10-1999 NOT. RIOFRIO,\$162.300.00, DE:MUNICIPIO DE RIOFRIO VALLE, A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-

ANOTACION 12 REGISTRADA 01-03-2007 ESCRITURA 38 DEL 01-02-2007 NOTARIA DE RIOFRIO DECLARACION PARTE RESTANTE A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA. ANOT.13 REGISTRADA 13-06-2002 ESCRITURA 152 DEL 26-04-2002 NOTARIA UNICA DE RIOFRIO OTROS A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA. ANOT.14 REGISTRADA 13-06-2002 ESCRITURA 152 DEL 26-04-2002 NOTARIA UNICA DE RIOFRIO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,000,000.00 DE: SALAS PARRA MARIA CRISTINA, A: MORCILLO ARANA MERCEDES, ARCOS MORCILLO DIEGO ALEJANDRO.-----ANOT.15 REGISTRADA 17-04-2002 ESCRITURA 321 DEL 13-09-2001 NOTARIA UNICA DE RIOFRIO OTROS A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.- ANOT.16 REGISTRADA 17-04-2002 ESCRITURA 202 DEL 11-06-2001 NOTARIA UNICA DE RIOFRIO ENGLOBE A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 5 MANZANA B
- 2) CARRERA 7A #3-40 LO 5 MZ B

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

107657

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA
CERTIFICADO DE TRADICION
DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 384-112320

Pagina 2

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 10:24:20 a.m

**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 pagina

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-08-2009 Radicacion: 2009-8470 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 379 del: 03-08-2009 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

ESPECIFICACION: 0920 LOTE (OTRO)

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

A: ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA PIEDRA PINTADA DOS DEL MUNICIPIO RIOFRIO VALLE 9001214322 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 04-01-2010 Radicacion: 2010-6 VALOR ACTO: \$ 500,000.00

Documento: ESCRITURA 471 del: 03-09-2009 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA PIEDRA PINTADA DOS (2) DEL MUNICIPIO DE RIOFRIO

9001214322

A: JARAMILLO LOPEZ LUZ ENID 29757343 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 23-04-2012 Radicacion: 2012-4002 VALOR ACTO: \$ 9,707,000.00

Documento: ESCRITURA 073 del: 05-03-2012 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (RECIBO 834041000248946 DE 23-04-2012 VALOR 105.300.00) (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: JARAMILLO LOPEZ LUZ ENID 29757343

A: JARAMILLO LOPEZ OLGA LUCIA 66656672 X

A: JARAMILLO LOPEZ JOSE ORLANDO 94389281 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 10-02-2022 Radicacion: 2022-1295 VALOR ACTO: \$ 10,000,000.00

Documento: ESCRITURA 423 del: 30-12-2021 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50% SOBRE UN 100% (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: JARAMILLO LOPEZ OLGA LUCIA 66656672

A: JARAMILLO LOPEZ JOSE ORLANDO 50% 94389281 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 23-02-2023 Radicacion: 2023-1587 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 976 del: 17-11-2022 NOTARIA SEPTIMA de PEREIRA

ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)

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

DE: JARAMILLO LOPEZ JOSE ORLANDO 94389281 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 23-02-2023 Radicacion: 2023-1588 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 110 del: 08-02-2023 NOTARIA SEPTIMA de PEREIRA

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 976 DEL 17/11/2022 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE PEREIRA, EN EL SENTIDO DE CITAR EL AREA Y LINDEROS. (OTRO)

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

DE: JARAMILLO LOPEZ JOSE ORLANDO 94389281 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

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

Nro Matricula: 384-112320

Pagina 3

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 10:24:20 a.m

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 pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

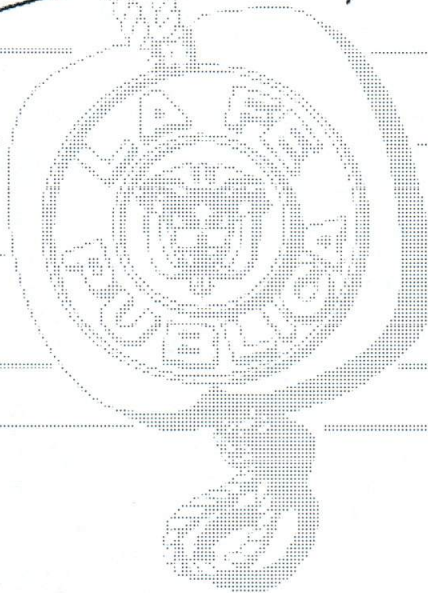
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO23 Impreso por:CAJERO23

TURNO: 2023-15009

FECHA: 17-03-2023

El Registrador : OSCAR JOSE MORENO PRENS



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA