



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-1116253419**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	29/09/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 26A 15-31		
Barrio	LAS DELICIAS		
Ciudad	Tuluá		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	PEDRO PABLO GANTIVAR HERRERA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: JORGE ALBERTO RESTREPO USMA

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 **PEDRO PABLO GANTIVAR HERRERA** ubicado en la CALLE 26A 15-31 LAS DELICIAS, de la ciudad de Tuluá.

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 \$355,400,000.00 pesos m/cte (Trescientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	163	M2	\$600,000.00	27.52%	\$97,800,000.00
Area Construida	Piso 1	112	M2	\$1,150,000.00	36.24%	\$128,800,000.00
Area Construida	Piso 2	112	M2	\$1,150,000.00	36.24%	\$128,800,000.00
TOTALES					100%	\$355,400,000.00
Valor en letras Trescientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos mil 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	355,400,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1116253419	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	JORGE ALBERTO RESTREPO USMA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1116253419	Teléfono	3006977271
Email	jorge.restrepo1287@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	PEDRO PABLO GANTIVAR HERRERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1112102708	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 26A 15-31				
Conjunto	No Aplica				
Ciudad	Tuluá	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LAS DELICIAS	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en la Calle 26A N° 15 - 31 del barrio las Delicias en el municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Sector residencial.				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Multifamiliar	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>163</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	163	AREA CONSTRUIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>157</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>188</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>54700000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	157	AREA CONSTRUIDA	M2	188	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	54700000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	163																											
AREA CONSTRUIDA	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	157																											
AREA CONSTRUIDA	M2	188																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	54700000																											
<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>163</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 1 PISO</td><td>M2</td><td>135.68</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 2 PISO</td><td>M2</td><td>140.58</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	163	AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	135.68	AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	140.58	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>163</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 1 PISO</td><td>M2</td><td>112</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 2 PISO</td><td>M2</td><td>112</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	163	AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	112	AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	112
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	163																											
AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	135.68																											
AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	140.58																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	163																											
AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	112																											
AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	112																											
<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	7.20																										
Fondo	19	Relación frente fondo	1:2.6																										
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.																												
Comportamien to 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	Acuerdo 017 de 2015
Area Del Lote	163 M2
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	3
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio y Servicios.
Uso Condicionado Norma	Dotacional, comercio, servicios e industria.
Uso Prohibido Norma	No especifica.
Tratamiento	Consolidación Moderada.
Indice DeOcupacion	Resultante.
Indice DeConstruccion	Resultante.
Antejardin	Empate con los vecinos.
AislamientoPosterior	3 Metros.
Aislamiento Lateral	No aplica.
Altura Permitida	3 Pisos.
Densidad	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza.
Suelos De Proteccion	No.
Patrimonio	No.
Observaciones Reglamentación urbanística:	Las áreas a valorar corresponden al área de terreno registrada en documentos jurídicos suministrados (CTYL Y E.P.). El área construida corresponde a la medida en visita de inspección, liquidandose el área permitida por la normatividad vigente en el sector. Las mediciones realizadas en campo deben considerarse aproximadas ya que no se

trata de un levantamiento arquitectónico formal, se aplica la norma de aislamiento posterior y los 3 metros de retroceso frontal acorde a las casas colindantes.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1254	EscrituraDePropiedad	15/05/2019	1	Tuluá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-14198	25/09/2023	76834010100000432002 0000000000	Casa.

**Observación** El inmueble no presenta inconsistencias en los documentos jurídicos aportados.

GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El inmueble tiene un garaje en el primer piso, pero es usado como sala. Los vehículos son dejados en el antejardín que por disposición de la norma del sector es cercado.

DEL ENTORNO

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
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, con prestación constante del servicio público de transporte. El ingreso al predio se da por la Calle 26 A,entre Carreras 15 y 16. Vías en buen estado de conservación, con andenes y sardineles. Los sitios de interés presentes en la zona son: I.E. Alfonso López Pumarejo, I.P.S. Comfandi Tuluá y Parroquia de la Santísima Trinidad. El estrato socioeconómico fue tomado de la factura de servicios públicos suministrada.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2003	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Al momento de la visita no se evidencian fisuras ni otra avería que pueda afectar la estabilidad de la estructura.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	3	Comedor	3	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	3	Habitaciones	7
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	3	Local	0

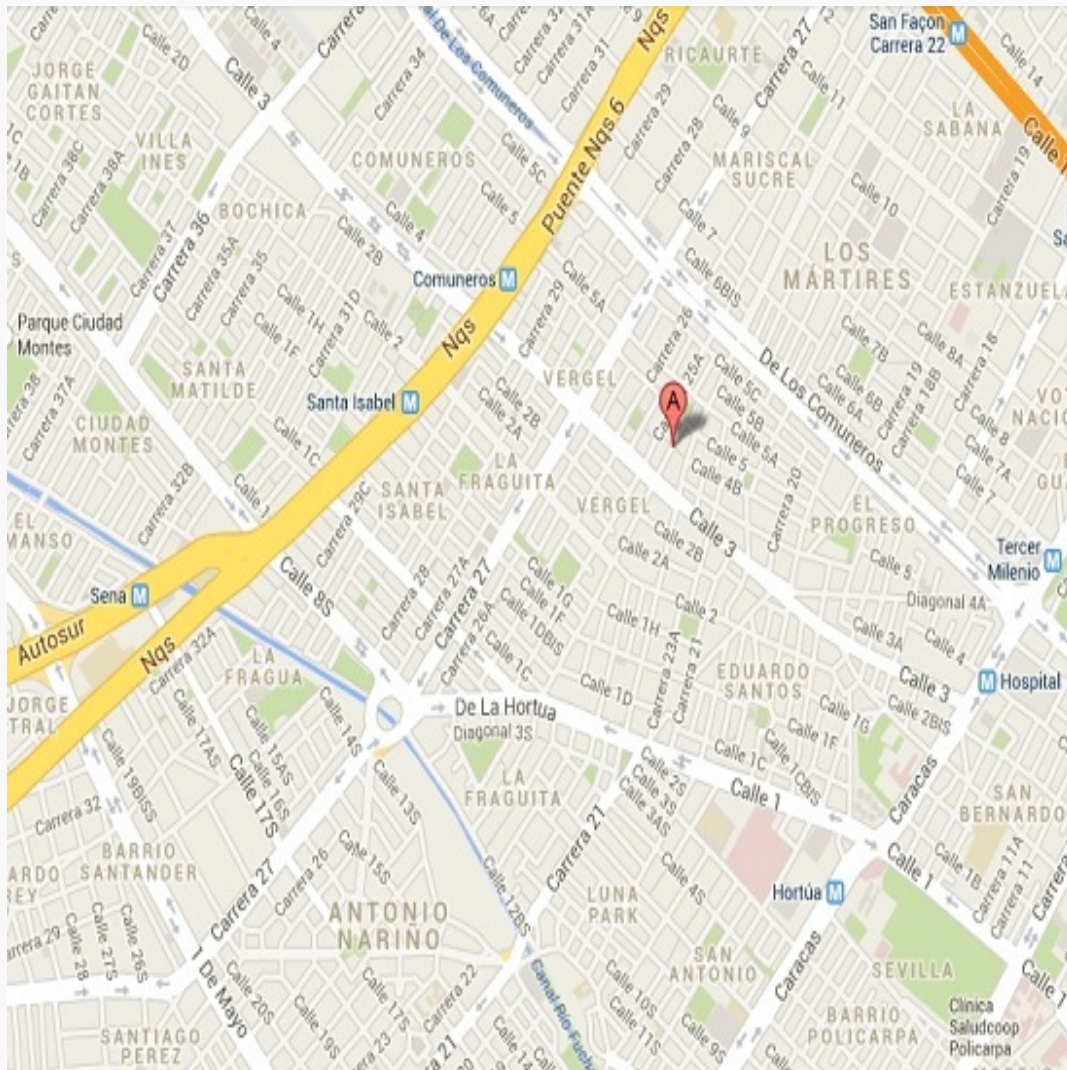
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 3, Habitaciones: 7, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 3, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble cuenta con acabados sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento, acordes al estrato socioeconómico y el sector donde está ubicado.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 26A 15-31 | LAS DELICIAS | Tuluá | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.088198

GEOGRAFICAS : 4° 5' 17.5128''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.205946

GEOGRAFICAS : 76° 12' 21.405''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Farfán -Tuluá	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	6017868754	90	160	\$1,150,000	\$184,000,000
2	Progresar - Tuluá	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	3206818104	105	250	\$1,270,000	\$317,500,000
3	Marandua Tulua	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	3128391656	120	227	\$1,230,000	\$279,210,000
Del inmueble						163	224		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$53,500,000	\$594,444	1.0	1.0	1.00	\$594,444
2	\$62,500,000	\$595,238	1.0	1.0	1.00	\$595,238
3	\$72,290,000	\$602,417	1.0	1.0	1.00	\$602,417
					PROMEDIO	\$597,366.40
					DESV. STANDAR	\$4,391.62
					COEF. VARIACION	0.74%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	163	TOTAL	\$97,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	224	TOTAL	\$257,600,000.00
VALOR TOTAL	\$355,400,000.00					

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:

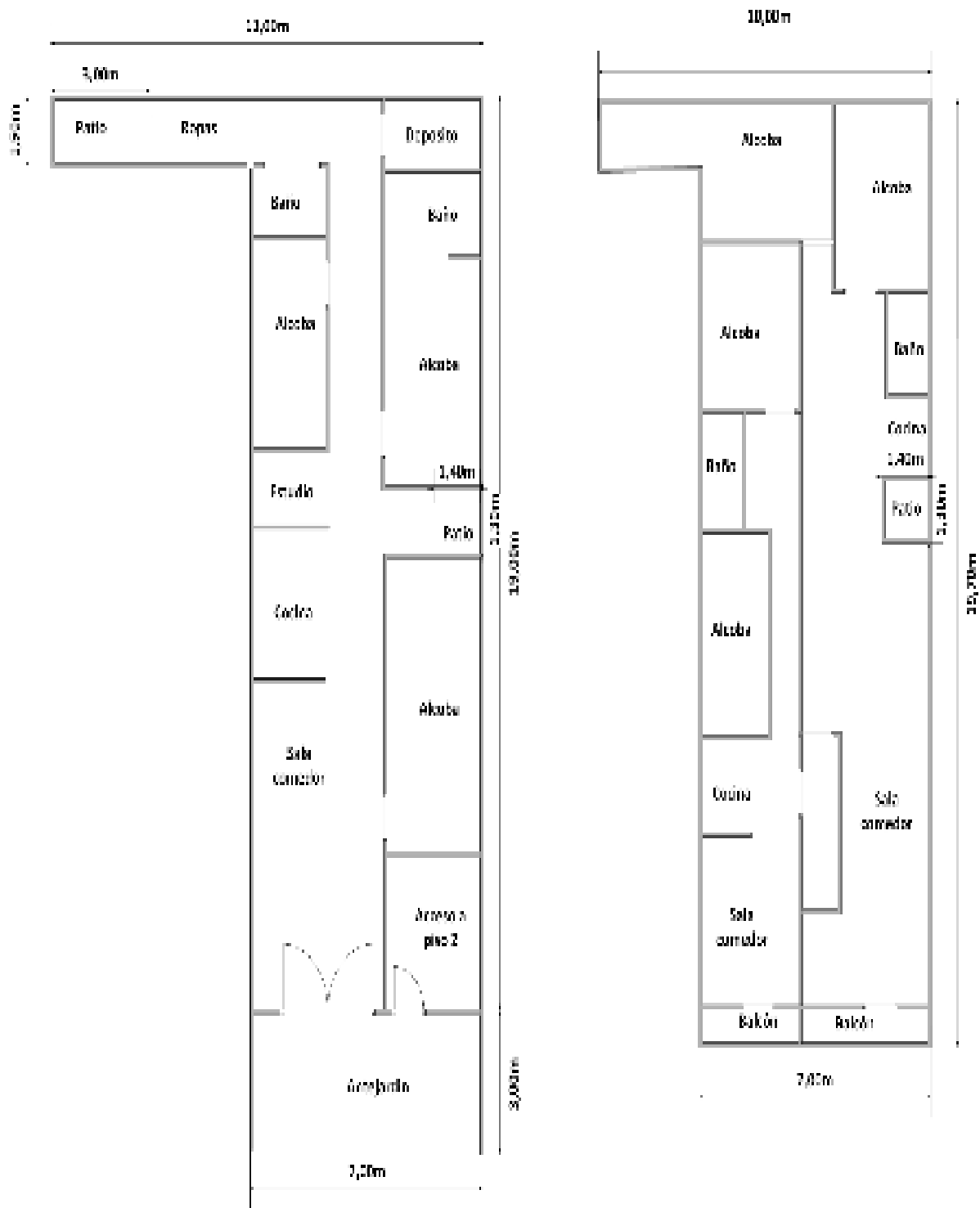
1-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ec-559b03feeb1-9fa8-7e0f9eb0-de44?page=1&pos=1&t\\_sec=26&t\\_or=2&t\\_evid=e2b01848-05aa-4061-af04-fa15ef194c37&reg\\_sgmt=REVTS1RPUDTRU87U0VUSJDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ec-559b03feeb1-9fa8-7e0f9eb0-de44?page=1&pos=1&t_sec=26&t_or=2&t_evid=e2b01848-05aa-4061-af04-fa15ef194c37&reg_sgmt=REVTS1RPUDTRU87U0VUSJDs%3D)

2-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-42e0-80ebd42e50d2-b67b-2c02ac1b-afdc?page=1&pos=5&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_evid=e2b01848-05aa-4061-af04-fa15ef194c37&reg\\_sgmt=REVTS1RPUDTRU87U0VUSJDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-42e0-80ebd42e50d2-b67b-2c02ac1b-afdc?page=1&pos=5&t_sec=1&t_or=2&t_evid=e2b01848-05aa-4061-af04-fa15ef194c37&reg_sgmt=REVTS1RPUDTRU87U0VUSJDs%3D)

3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-marandua/tuluá/10192011>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto



## FOTOS

Foto Selfie



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



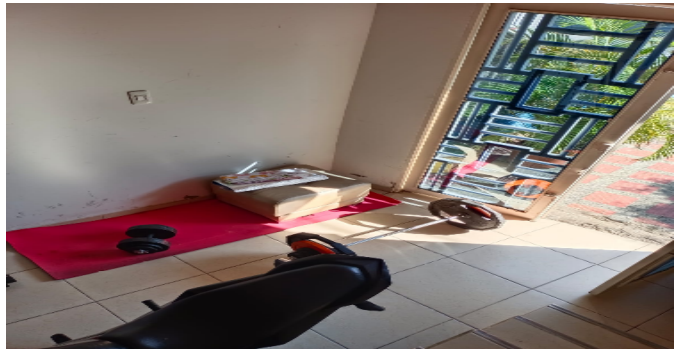
Sala Comedor



Sala



Sala



Sala



Sala



## FOTOS

Sala



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina





## FOTOS

Cocina



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas





## FOTOS

Escalera del inmueble



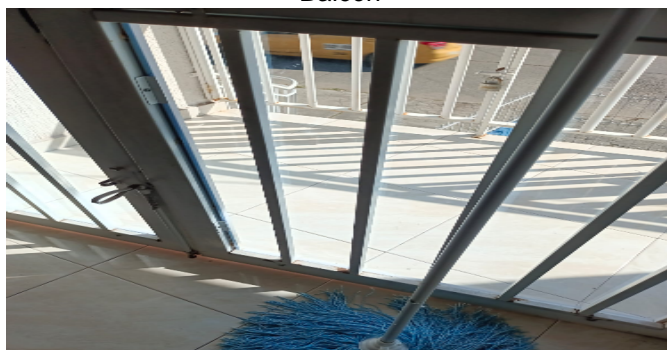
Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



## FOTOS

Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6





## FOTOS

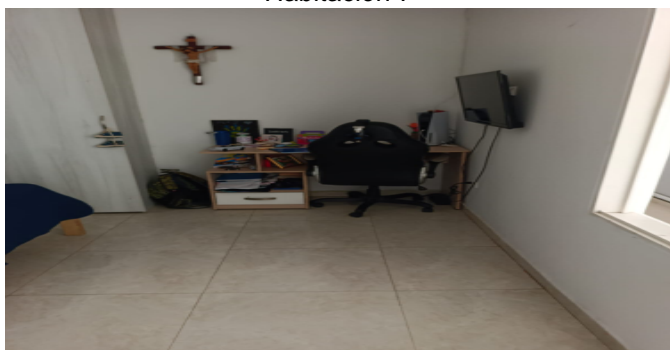
Habitación 6



Habitación 7



Habitación 7



Bao Social 3



Bao Social 1



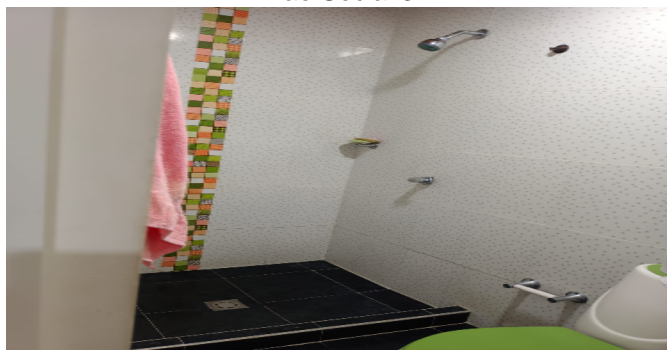
Bao Social 1



Bao Social 1



Bao Social 3



## FOTOS

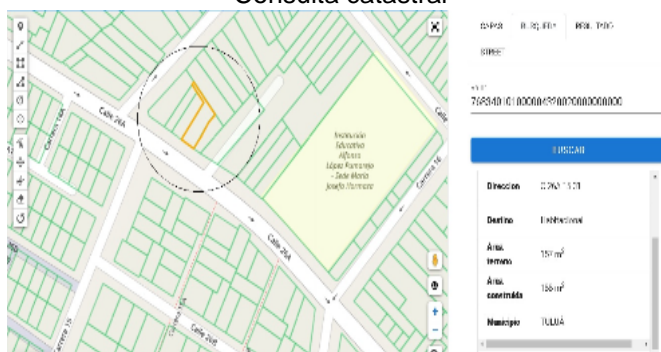
Bao Social 1



Garaje



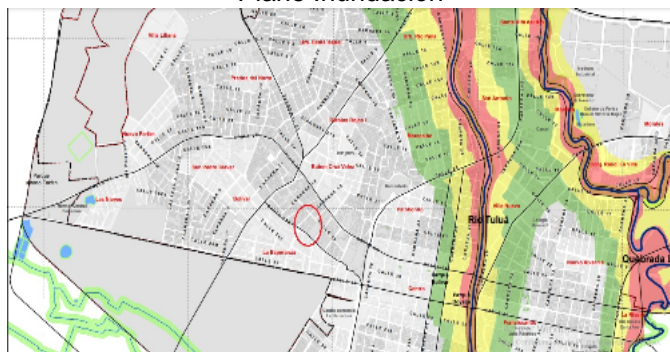
Consulta catastral



Indices Norma



Plano Inundación



## 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 --- **Etapas:** 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 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1116253419



PIN de Validación: b0190aaa



## 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 Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0190aaa



## 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 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  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**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: b0190aaa



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: b0190aaa



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0190aaa**

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal