



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1116242561

Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/12/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	LOTE NO. 13 MANZANA NO. 8 #AREA URBANA DEL MPIO DE TULUA		
Barrio	Buenos Aires		
Ciudad	Tuluá		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	FRANCIA HELENA IBAÑEZ IBAGUE		

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 ALEXANDER PINEDA IBAÑEZ

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 **FRANCIA HELENA IBAÑEZ IBAGUE** ubicado en la LOTE NO. 13 MANZANA NO. 8 #AREA URBANA DEL MPIO DE TULUA Buenos Aires, de la ciudad de Tulúa.

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 \$317,579,606.00 pesos m/cte (Trescientos diecisiete millones quinientos setenta y nueve mil seiscientos seis).

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 Email: 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	113.134	M2	\$659,000.00	23.48%	\$74,555,306.00
Area Construida	Área Construida 1° Piso	74.22	M2	\$1,350,000.00	31.55%	\$100,197,000.00
Area de Terreno	Área Construida 2° Piso	75.57	M2	\$1,350,000.00	32.12%	\$102,019,500.00
Area Construida	Área Construida 3° Piso	75.57	M2	\$540,000.00	12.85%	\$40,807,800.00
TOTALES					100%	\$317,579,606

Valor en letras
Trescientos diecisiete millones quinientos setenta y nueve mil seiscientos seis 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	317,579,606.00
Proporcional	0	317,579,606	Valor asegurable	317,579,606
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1116242561	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación		Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHON ALEXANDER PINEDA IBAÑEZ				
Tipo identificación	0	Documento	1116242561	Teléfono	3207015374
Email	alexander-8823@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FRANCIA HELENA IBAÑEZ IBAGUE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	66718873	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE NO. 13 MANZANA NO. 8 #AREA URBANA DEL MPIO DE TULUA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Tuluá	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Buenos Aires	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en el municipio de Tuluá, Valle del Cauca, en el barrio Buenos Aires, Calle 26J N° 6 - 09 - Mz 8 Lote 13. Sector residencial. Al momento de la visita la casa no cuenta con nomenclatura física.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																
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>113.134</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>225.36</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	113.134	AREA CONSTRUIDA	M2	225.36	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>113</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>15577000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	113	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	15577000									
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	113.134																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	225.36																																	
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	113																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	0																																	
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	15577000																																	
<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>113.134</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 1 PISO</td><td>M2</td><td>90.75</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 2 PISO</td><td>M2</td><td>94.5</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 3 PISO</td><td>M2</td><td>94.5</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	113.134	AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	90.75	AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	94.5	AREA CONSTRUIDA 3 PISO	M2	94.5	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>113.134</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 1 PISO</td><td>M2</td><td>74.22</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 2 PISO</td><td>M2</td><td>75.57</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 3 PISO</td><td>M2</td><td>75.57</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	113.134	AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	74.22	AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	75.57	AREA CONSTRUIDA 3 PISO	M2	75.57
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	113.134																																	
AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	90.75																																	
AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	94.5																																	
AREA CONSTRUIDA 3 PISO	M2	94.5																																	
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	113.134																																	
AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	74.22																																	
AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	75.57																																	
AREA CONSTRUIDA 3 PISO	M2	75.57																																	
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.65</td><td>73.5371</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.99</td><td>225.13666</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.65	73.5371	Indice construcción	1.99	225.13666																								
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																	
Indice ocupación	0.65	73.5371																																	
Indice construcción	1.99	225.13666																																	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	7.50																																
Fondo	15.08	Relación frente fondo	1:2																																
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	ACUERDO 017 del 18/12/2015
Area Del Lote	113.134
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANA
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA.
Uso Condicionado Norma	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIAL.
Uso Prohibido Norma	NO ESPECIFICA
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN MODERADA
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	RESULTANTE
Indice DeConstruccion	RESULTANTE
Antejardin	EMPATE CON LOS VECINOS
AislamientoPosterior	3 METROS MÍNIMO
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	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	Las áreas a valorar corresponden al área de terreno registrada en los documentos jurídicos aportados (CTL Y EP). El área construida, fue tomada de la Licencia de Construcción N° C - 472 del 15/07/2019.

Otorgada por el Dpto Administrativo de Planeación de Tuluá V. Anexada a la Escritura Pública de inmueble. Las áreas medidas en visita son aproximadas ya que no constituyen un levantamiento arquitectónico.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
690	EscrituraDePropiedad	03/04/2019	2	Tuluá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-110285	30/11/2023	76834010112810013000	Casa

Observación

El inmueble tasado no presenta limitaciones ni gravámenes en los documentos jurídicos aportados. Este informe NO constituye un estudio de títulos.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Inmueble cuenta con garaje en el primer piso, con capacidad para un vehículo.

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	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	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
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 básicos (energía, acueducto, gas), con prestación constante del servicio de transporte. El ingreso al predio de da por la Calle 26J. Vía en buen estado de conservación y mantenimiento con andenes y sardineles. Los sitios de interés presentes en la zona son Parque de las Palomas Caídas, I.E. Moderna de Tuluá, Parque del Amor, entre otros establecimientos de comercio y servicios presentes en la zona.

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	95%		
Licencia construcción	Licencia de Construcción N° C - 472 del 15/07/2019				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

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

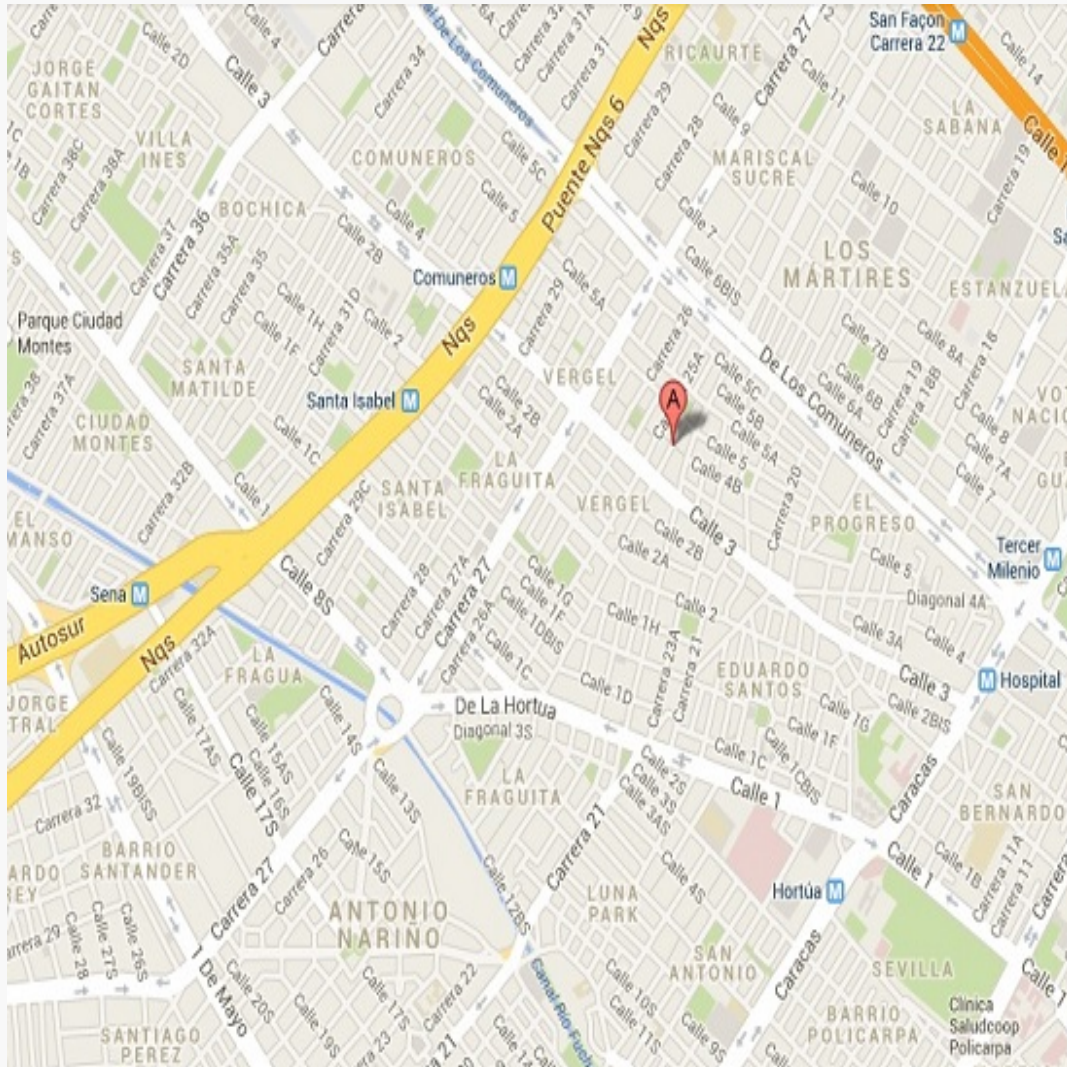
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, 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	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados sencillos y normales, en buen estado de conservación. Acordes al estrato socioeconómico y el sector donde se encuentra ubicado.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE NO. 13 MANZANA NO. 8 #AREA URBANA DEL MPIO DE TULUA | Buenos Aires | Tuluá | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.088552
GEOGRAFICAS : 4° 5' 18.7866''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.211991
GEOGRAFICAS : 76° 12' 43.167''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Buenos Aires - Tuluá	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	313 6485569	100	210	\$1,320,000	\$277,200,000
2	Buenos Aires - Tuluá	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	313 6485569	90	200	\$1,350,000	\$270,000,000
3	Buenos Aires - Tuluá	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	313 6485569	100	200	\$1,250,000	\$250,000,000
Del inmueble						113.134	225.36		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$64,800,000	\$648,000	1.0	1.0	1.00	\$648,000
2	\$62,500,000	\$694,444	1.0	1.0	1.00	\$694,444
3	\$63,500,000	\$635,000	1.0	1.0	1.00	\$635,000
					PROMEDIO	\$659,148.15
					DESV. STANDAR	\$31,250.94
					COEF. VARIACION	4.74%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$659,000.00	AREA	113.134	TOTAL	\$74,555,306.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,250,000.00	AREA	225.36	TOTAL	\$281,700,000.00
VALOR TOTAL	\$356,255,306.00					

Observaciones:
Ofertas consideradas vinculables debido a su semejanza en áreas, acabados y vetustez con el inmueble tasado. Ofertas tomadas del mismo sector en el municipio de Tuluá V.

Enlaces:

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-2f9cacd85a64-b84e-e7fda9d0-ce0b?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=48057de5-0a0f-40a5-808e-abc1a305f2&req_sgml=REVTS1RPUDI87U0VSUDs%3D

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-3756237b5073-9e68-78a93f60-38e5?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=ff67cae-a36a-4bd4-98e2-d8af3f445b03&req_sgml=REVTS1RPUDIPVEhFUIjTRVJQOw%3D%3D

3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-f0e3279522d-8a76-e3b6f050-ce09?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=ff67cae-a36a-4bd4-98e2-d8af3f445b03&req_sgml=REVTS1RPUDIPVEhFUIjTRVJQOw%3D%3D

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

INFORMATE MÁS:
¿Quieres un emprendimiento y quieres que todos lo sepan? Inscríbete gratis en nuestro Directorio Naranja. Ingresa a directorionaranja.cetsa.com

* Ofertas especiales a energía según Anexo No. 2 del Contrato de Condiciones Uniformes, CCA

MES: NOVIEMBRE
CÓDIGO: 2469360000
IBANEZ IBAGUE, FRANCIA HELENA

En **TiendaCelsia.com** encuentras electrodomésticos eficientes para tu hogar, financiación fácil y rápida.

Clase	Código	Clase	Código
Residencial 3	CL 26J 6 9 BUENOS AIRES, TULUA, Valle del Cauca	CL 26J 6 9 BUENOS AIRES, TULUA, Valle del Cauca	

ENERGÍA
Tu consumo mes: 132,00 kWh Tarifa kWh aplicada \$ 680,00
Fecha emisión: 10/11/2023
Periodo facturado: 11/10/2023 al 10/11/2023
Días facturados: 30
Subsidio
Estrato 3 Subsidio: 15,00% Consumo mes: 132,00 kWh
Tarifa subsidio (\$/kWh): \$129,00

Últimos consumos en kWh
Promedio últimos 6 meses: 113,00 kWh.

MES	Consumo (kWh)
MAY	37
JUN	77
JUL	122
AGO	155
SEPT	155

CETSA
Pago oportuno hasta: 22/11/2023
Suspensión de servicio

Item	Valor
TOTAL CONSUMO	\$ 95.523,35
TOTAL OTROS ENCARGOS	\$ 46.182,74
TOTAL MES	\$ 142.706,09
IMPORTE ANTERIOR	\$ -0,09
TOTAL A PAGAR	\$ 142.706,00

FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Terraza Inmueble



FOTOS General

Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



FOTOS General

Terraza Inmueble



Garaje



Áreas o Documentos

Que la señora **Francisca Helena Ibáñez Ibañez** identificada con la Cédula de Ciudadanía N°85.719.873 expedida en Tulua (V), actuando en calidad de propietaria del predio objeto de este Acto Administrativo según Escritura Pública N°899 de abril 03 de 2019 de la Notaría Segunda de Tulua, conforme se demuestra en el certificado de tradición N°384.110298 expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Tulua, predio que se encuentra identificado con la matrícula catastral N°01-01-1281-0013-000 según Certificado de Propiedad N°24888 expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal. Que se radica en debida forma solicitud de Licencia urbanística, urbanismo cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, tal y como consta en la Comunicación N°76834-9-15-0309.

Que la edificación se encuentra ubicada en la **Calle 26J N°6-09 Mz 08 Lote 13** barrio Buenavista según Línea de Paramento N°228732 fechada de **abril 13 de 2019** expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la cual se encuentra especificada de la siguiente manera:

Perfil vial	Antejardín	Andén	Zona Verde	Calzada
Calle 26J	1,50mts	1,00mt	0,50mts	3,00mts

Que los profesionales responsables del proyecto a licenciar son los siguientes:

PROFESIÓN	NOMBRE DEL PROFESIONAL	N° MATRÍCULA PROFESIONAL
Ingeniero Civil Diseñador Estructural, Geodesta y Responsable de la Obra Arquitecto Proyectista	León María Zuluaga Alarcón Camilo Torres Arana	76292-25042 17766-26741

Que el proyecto arquitectónico presentado es para la **Construcción bajo la modalidad de Obra Nueva** **Vivienda Unifamiliar Tres (3) Pisos**, el cual cuenta con las siguientes características:

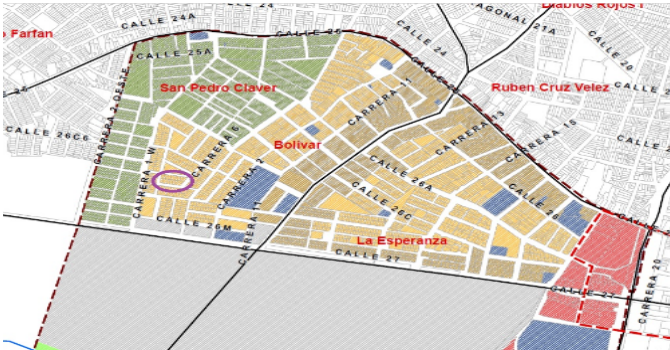
Área del Lote:	113,134m²	Área Primer piso:	74,20m²
Área de Construcción: <td>Tres (3) pisos</td> <td>Área Segundo Piso:<td>78,67m²</td></td>	Tres (3) pisos	Área Segundo Piso: <td>78,67m²</td>	78,67m²
Índice de Ocupación: <td>1,99</td> <td>Área Tercer Piso:<td>78,67m²</td></td>	1,99	Área Tercer Piso: <td>78,67m²</td>	78,67m²
Índice de Ocupación: <td>0,65</td> <td>Área Total construida:<td>226,54m²</td></td>	0,65	Área Total construida: <td>226,54m²</td>	226,54m²

La descripción de la obra a licenciar es la siguiente:

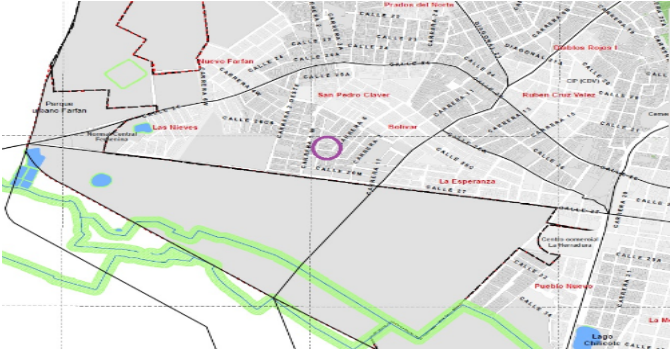
Piso 1	Piso 2	Piso 3
Garaje: 2	Alcobas: 3	Alcobas: 3
Sala: 1	Baños: 1	Área Múltiple: 1
Cocina: 1		Baños: 1
Baños: 1		
Patio de Ropas: 1		

Que de acuerdo a los considerandos, el proyecto cumple con las normas establecidas en el Decreto N° 270 de 1992 Estado Básico, con los Alineamientos Administrativos.

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-1116242561



PIN de Validación: b8710ae0



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: b8710ae0



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: b8710ae0



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

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 INSCRIPCIÓN 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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 1113304560



PIN de Validación: b8710ae0



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

b8710ae0

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 dies (10) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal