



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112298564

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	NELSON FABIO GAVIRIA GOMEZ		FECHA VISITA	05/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1112298564		FECHA INFORME	11/04/2024
DIRECCIÓN	CALLE 5 14A-60		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1		EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	Urbanización 19 de Febrero		REMODELADO	
CIUDAD	Riofrío		OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO			
IDENTIFICACIÓN	1113304560			

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GERARDO ANTONIO LARGO Y OTROS			
NUM. ESCRITURA	81 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICO	FECHA 09/03/2020
CIUDAD ESCRITURA	Riofrío		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	7661601000000004200200000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
384-35784	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la Urbanización 19 de Febrero, Nomenclatura Calle 5 # 14A - 60, del municipio de Riofrío, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 1. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

## VALOR COMERCIAL \$ COP 106,080,000

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 106,080,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Dirección CALLE 5 14A-60 y dirección catastral: Calle 5A 15 56. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

## NOMBRES Y FIRMAS

José Miguel Aranzazu R.



JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
Perito Actuante  
C.C: 1113304560  
RAA: AVAL-1113304560

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	NO ESPECIFICA
Uso Condicionado Según Norma	NO ESPECIFICA
Uso Prohibido Según Norma	NO ESPECIFICA

Área Lote	81.25 m2	Frente	6.5
Forma	REGULAR	Fondo	12.5
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.9

Amenaza Riesgo Inundacion	SIN AMENAZA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	EOT Acuerdo 003 del 2000
Antejardín	EMPATE CON LOS VECINOS
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	9 METROS
Indice de ocupación	RESULTANTE
Indice de construcción:	RESULTANTE
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81.25	AREA DE TERRENO	M2	83
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	80

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81.25	AREA DE TERRENO	M2	81.25
AREA CONSTRUIDA	M2	63.05	AREA CONSTRUIDA	M2	63.05

**OBSERVACIONES DE ÁREAS****SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 5 14A-60

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	81.25	M2	\$452,000.00	34.62%	\$36,725,000.00
Area Construida	Casa	63.05	M2	\$1,100,000.00	65.38%	\$69,355,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$106,080,000</b>
Valor en letras	Ciento seis millones ochenta mil Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$106,080,000**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en la Urbanización 19 de Febrero, Nomenclatura Calle 5 # 14A - 60, del municipio de Riofrío, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 1. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** El inmueble tasado no presenta gravámenes ni inconsistencias en documentos jurídicos suministrados. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía peatonal en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 5 y la Cra 15A. En su cercanía hay lugares de interés como el Hospital Kennedy, Colegio Primitivo Crespo y Vía que sale hacia Trujillo. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

**Estructura:** 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, 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	El Descanso - Rio frio	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000	317 3663612	983	216	\$1,050,000	\$226,800,000
2	El Descanso - Rio Frio	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	317 6473292	102	204	\$1,080,000	\$220,320,000
3	Urb. Villa Luci - Rio Frio	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	317 6473292	90	84	\$1,200,000	\$100,800,000
<b>Del inmueble</b>					<b>81.25</b>	<b>63.05</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$438,200,000	\$445,778	1.0	1.0	1.00	\$445,778
2	\$45,680,000	\$447,843	1.0	1.0	1.00	\$447,843
3	\$41,700,000	\$463,333	1.0	1.0	1.00	\$463,333
				PROMEDIO	\$452,318.23	
				DESV. STANDAR	\$9,595.06	
				COEF. VARIACION	2.12%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$452,000.00	AREA	81.25	TOTAL	\$36,725,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	63.05	TOTAL	\$69,355,000.00
VALOR TOTAL		\$106,080,000.00				

**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 interviniéntes en la misma.

**Enlaces:**

1.- [https://casae.mitula.com.co/adform/24301-256-3a59-4096fb84e8c5-ad9c-503a4820-ecd3?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_cvid=fa782268-e332-414a-a3fd-e7df2dfc3841](https://casae.mitula.com.co/adform/24301-256-3a59-4096fb84e8c5-ad9c-503a4820-ecd3?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_cvid=fa782268-e332-414a-a3fd-e7df2dfc3841)

2.- [https://www.doomos.com.co/de/8076874\\_venta-casa-barrio-descanso.html?utm\\_source=lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8076874_venta-casa-barrio-descanso.html?utm_source=lfull-connect&utm_medium=referrer)

3.- [https://www.doomos.com.co/de/7556047\\_casa-nueva-en-riofrio-con-plancha.html](https://www.doomos.com.co/de/7556047_casa-nueva-en-riofrio-con-plancha.html)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 5 14A-60 | Urbanización 19 de Febrero | Riofrio | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

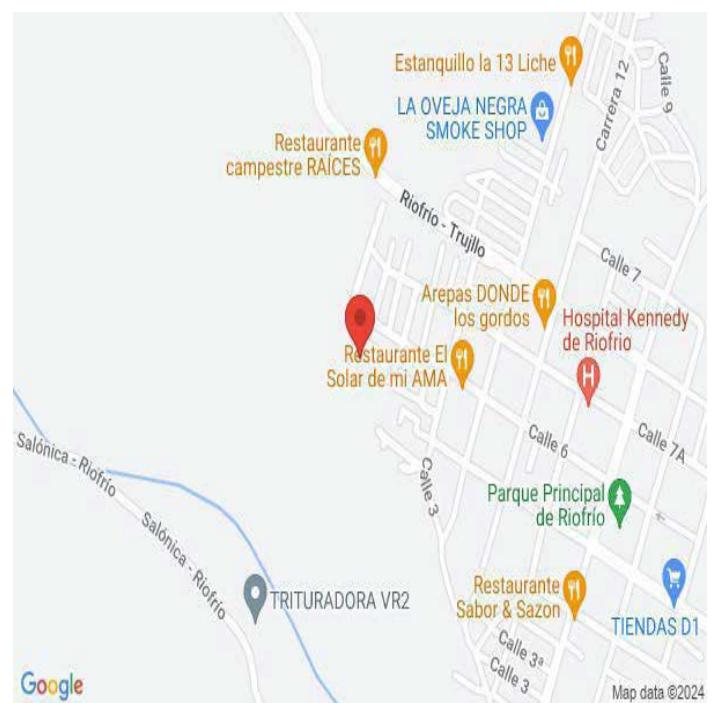
Latitud: 4.157923886291868

Longitud: -76.2925036147499

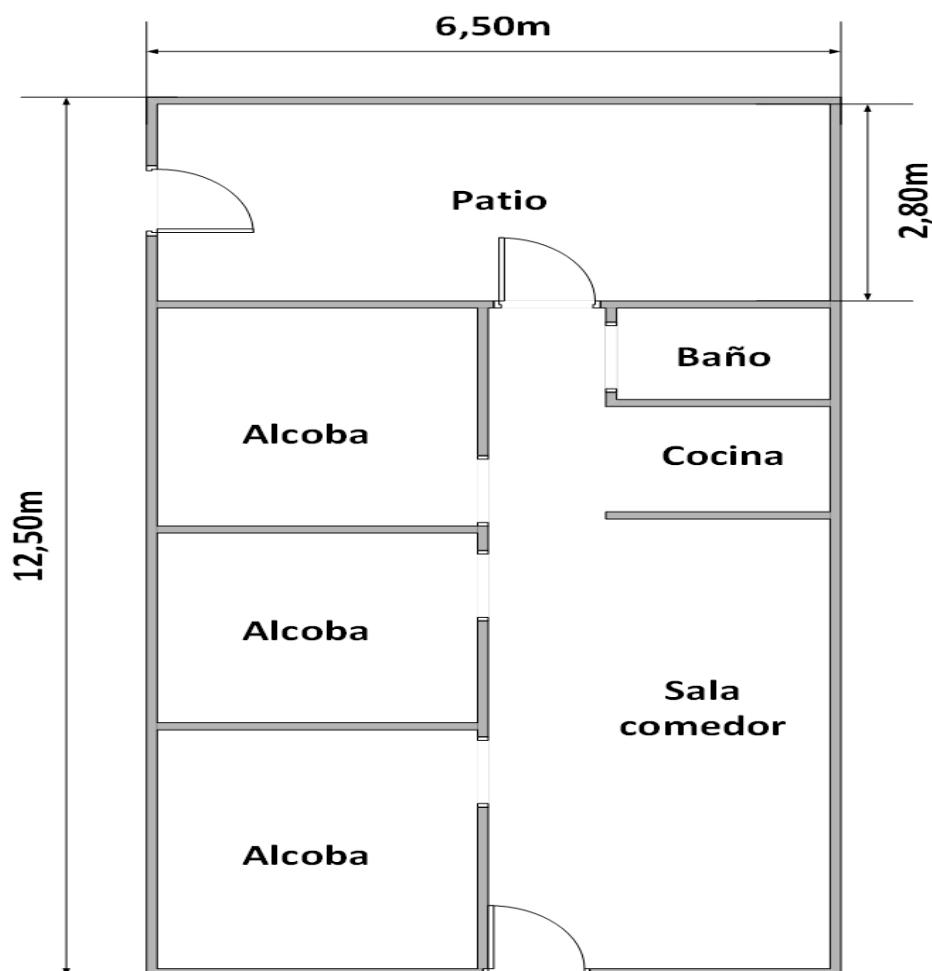
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 9' 28.5264''

Longitud: 76° 17' 33.0138''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



CABIDA Y LINDEROS LOTE

inmueble. Una casa de habitación y su correspondiente solar y lote de terreno donde esta edificada ubicada dentro del área urbana del Municipio de Riofrio Valle, ubicada en la calle 5a-15-56 según catastro y según registro en la calle 5 # 14 A-60, con una extensión superficial de OCHENTA Y UN METROS CON VEINTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS (81.25) Distinguida en el catastro Municipal bajo el número 76616010000000420020000000000 y matrícula inmobiliaria número 384-35784 "cuyos linderos según título antecedente son: NORTE: Con longitud de seis metros con cincuenta centímetros (6.50) con la casa número 1 de la manzana C; SUR: Con longitud de seis metros con cincuenta centímetros (6.50) con la calle 5 de la nomenclatura Oficial de este Municipio; OESTE: Con longitud de doce metros con cincuenta centímetros (12.50) con la casa número 12 de la manzana C del plano de la Urbanización; ORIENTE: En longitud de doce metros con cincuenta centímetros (12.50) con lote de propiedad de Luis Eduardo Azzarate".  
PARÁGRAFO: No obstante lo anterior mencionado que se acaba de hacer de la Extensión superficial del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

# FOTOS General

## NORMATIVIDAD

Proyecto de Acuerdo Esquema de Ordenamiento territorial Municipio de Riofrío valle del Cauca 1998/2000 55

**ARTICULO 136. PATIOS.** El área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación en edificios hasta de tres pisos contados desde el primer piso habitable será de 9 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con un ancho mínimo de 3 metros entre lados opuestos; para las edificaciones que superen esta altura el patio mínimo permisible será de 16 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) cuyo lado menor no será inferior a 3 metros. Las anteriores disposiciones regirán para los lotes cuya área sea máxima cien (100) metros cuadrados (m<sup>2</sup>). Los patios no deberán tener ninguna obstrucción en área ni en altura con elementos que sobresalgan. Los patios serán localizados conforme el diseño, pero de tal forma que garanticen iluminación y ventilación directa a todos los espacios (alcobas, baños, cocina, etc.); no se aprobarán proyectos que presenten habitaciones o espacios de servicios sin iluminación y ventilación directa. Sin embargo, será exigencia y con resultado del diseño los baños que no puedan ventilarse directamente deberán tener un sistema que supla dicha necesidad (ducto de ventilación).

**ARTICULO 137. AISLAMIENTOS.** Para todas las edificaciones que se lleven a cabo en el centro de la ciudad se exigirá un aislamiento posterior que tenga como mínimo dos (2) metros en toda la extensión posterior del lote y a partir de su linderos.

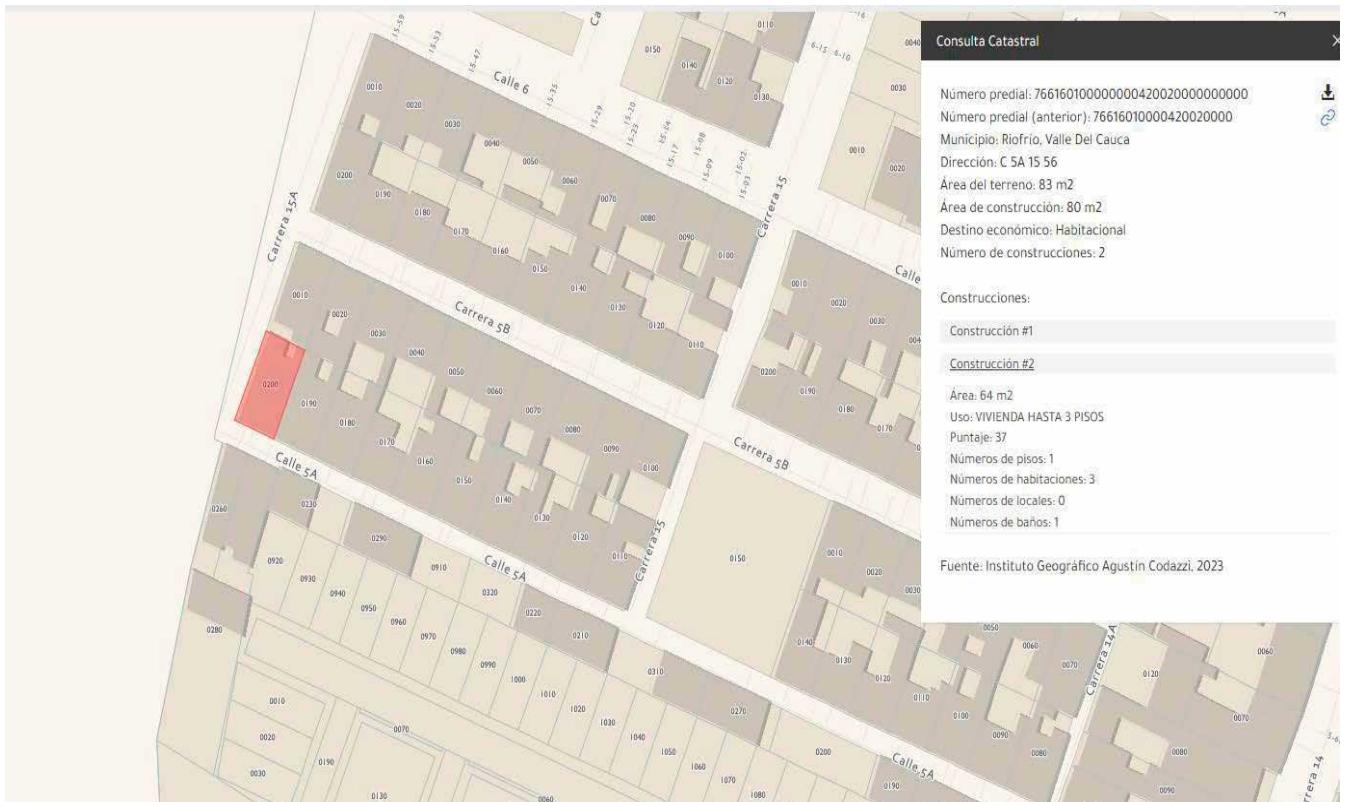
## CONSULTA CATASTRAL



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi - 2023

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1112298564



PIN de Validación: b0920a2c



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador 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: b0920a2c

## 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: b0920a2c

## 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 VIGÉNCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGÉNCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGÉNCIA 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: b0920a2c



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



**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

**b0920a2c**

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 veintidos (22) días del mes de Marzo del 2024 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  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240321838891435498

**Nro Matrícula: 384-35784**

Pagina 1 TURNO: 2024-15525

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 12:22:22 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 384 - TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: RIOFRIO VEREDA: RIOFRIO

FECHA APERTURA: 07-06-1985 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 15-02-1985

CODIGO CATASTRAL : 76616010000000420020000000000 COD CATASTRAL ANT: Z6616010000420020000

SUBJEC-

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE: Y LA CASA EN EL EDIFICADA EN LA URBANIZACION 19 DE FEBRERO, DE LA CALLE 5 N. 14A-60, LOTE 11 MANZANA C. DE ESTA CIUDAD, CON UNA CABIDA DE (81.25MTS.2.) CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 90 DE FECHA 15-02-85 NOTARIA DE RIOFRIO.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS

**COEFICIENTE : %**

#### **COMPLEMENTACIONES**

ANOTACION 01 REGISTRADA EL 12-03-85 ESCT. 125 DE 28-02-85 NOT. DE LA UNION V- RELOTEO A; VALDES ARCILA EDUARDO. ANOTACION 02 REGISTRADA EL 25-07-83 ESCT. 104 DE 16-07-83 NOT. DE TORO V. ACLARACION ESCRITURA 199 EN CUANTO A LOS LINDEROS A: VALDES ARCILA EDUARDO. ANOTACION 03 REGISTRADA EL 16-02-83 ESCT. 199 DE 15-02-83 NOT. 2. DE TULUA, COMPROVENTA, \$840.000 DE: VALDERRUTEN SABOGAL ANTONIO JOSE, SABOGAL VALDERRUTEM LUIS ALBERTO, SABOGAL ARIAS JOSE ORLANDO A: VALDES ARCILA EDUARDO. ANOTACION 04 REGISTRADA EL 25-08-80 ESCT. 2755 DE 14-08-80 NOT. 5. DE CALI, COMPROVENTA, \$67.000 COMPROVENTA DE: VALDERRUTEM DE VILLAMIZAR TRINIDAD, DAVALOS VDA. DE SABOGAL O VALDERRUTEM EMERITA, VALDERRUTEM DAVALOS ROSALBA, VALDERRUTEM D. ALICIA A: SABOGAL LUIS ALBERTO, SABOGAL ARIAS JOSE ORLANDO. ANOTACION 05 REGISTRADA EL 13-03-79 SENTENCIA DE 26-01-79 JUZ.3.C.MPAL DE TULUA, ADJUDICACION SUCESION \$22.333. DE: VALDERRUTEM SABOGAL ABELARDO A: DAVALOS DE SABOGAL O VALDERRUTEM EMERITA, VALDERRUTEM DE VILLAMIZAR TRINIDAD, VALDERRUTEM DAVALOS ROSALBA, ALICIA. ANOTACION 06 REGISTRADA EL 04-05-62 ESCT. 537 DE 27-04-62 NOT. 1. DE TULUA, PROTOCOLIZACION JUICIO DE SUCESION DE: SABOGAL BECERRA PEDRO ANTONIO. ANOTACION 07 REGISTRADA EL 23-11-61 SENT. DE 07-11-61 JUZ. 2 C. CTO. DE TULUA, AD, SUCESION, \$10.000. DE: SABOGAL B. PEDRO A. A: SABOGAL V. ABELARDO, LUIS ALBERTO, ANTONIO JOSE -

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Precio: URBANO

3) CALLE E 11A 60

1) LOTE 11 MANZANA C URBANIZACION 19 DE FEBRERO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

384 35276

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-07-1983 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 104 del 16-07-1983 NOTARIA de TORO V

VALOR ACTO: \$3,426.077

ESPECIFICACION: : 310 HIPOTECA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240321838891435498**

**Nro Matrícula: 384-35784**

Página 2 TURNO: 2024-15525

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 12:22:22 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: VALDES ARCILA EDUARDO

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-1985 Radicación: 85-3525**

Doc: ESCRITURA 090 del 15-02-1985 NOTARIA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$463,050

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

(LAS MEJORAS)

DE: VALDES ARCILA EDUARDO

(EL LOTE)

A: ALVAREZ MANUEL JOSE

X

A: LARGO MARIA ALICIA

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-06-1985 Radicación: 85-3525**

Doc: ESCRITURA 090 del 15-02-1985 NOTARIA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$463,050

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA 1 GRADO

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

DE: ALVAREZ MANUEL JOSE

DE: LARGO MARIA ALICIA

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-07-1995 Radicación: 7384**

Doc: ESCRITURA 237 del 19-07-1995 NOTARIA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$463,050

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE (ANTES ICT)

A: ALVAREZ MANUEL JOSE

X

A: LARGO MARIA ALICIA

X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-01-2018 Radicación: 2018-232**

Doc: ESCRITURA 3345 del 07-12-2017 NOTARIA TERCERA de TULUA

VALOR ACTO: \$6,721,862

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA (50%). ESTE Y OTRO INMUEBLE.

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240321838891435498**

**Nro Matrícula: 384-35784**

Página 4 TURNO: 2024-15525

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 12:22:22 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\*\*\*

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-15525      FECHA: 21-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA C.R.P.

  
**OSCAR JOSE MORENO PRENS**  
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**