



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1116722162

Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE C 8C #13-51 URBANIZACION CIUDADELA PORTALES DE RIOFRIO		
Barrio	Urbanización Portales del Riofrio		
Ciudad	Riofrio		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	GINA MARCELA OSPINA ECHEVERRY		

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: DIEGO ARMANDO SALAZAR FRANCO

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 **GINA MARCELA OSPINA ECHEVERRY** ubicado en la CALLE C 8C #13-51 URBANIZACION CIUDADELA PORTALES DE RIOFRIO Urbanización Portales del Riofrio, de la ciudad de Riofrio.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$82,260,000.00 pesos m/cte (Ochenta y dos millones doscientos sesenta 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 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	60	M2	\$461,000.00	33.63%	\$27,660,000.00
Area Construida	Casa	42	M2	\$1,300,000.00	66.37%	\$54,600,000.00
TOTALES					100%	\$82,260,000

Valor en letras
Ochenta y dos millones doscientos sesenta 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	359.7374
Integral	1,371,000	1,958,571	Valor del avalúo en UVR	228,666.80
Proporcional	27,664,038	82,260,000	Valor asegurable	82,260,000
% valor proporcional	33.63	66.37	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: En la anotación Nro. 03 del certificado de tradición se registra la ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (V.I.S.).			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble no tiene garajes integrados a su estructura.</p> <p>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 vehicular en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 8C y la Cra 13. En su cercanía hay lugares de interés como el Colegio Primitivo Crespo, Parque principal de Riofrío y Hospital Kennedy.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Inmueble con acabados sencillos y normales en buen estado de conservación.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe,</p>			

el área construida medida en sitio, ya que corresponde a la permitida por norma.

GENERAL					
Código	LRCAJA-11167 22162	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	DIEGO ARMANDO SALAZAR FRANCO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1116722162	Teléfono	3153722941
Email	diegosalazar75@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	GINA MARCELA OSPINA ECHEVERRY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	31794146	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE C 8C #13-51 URBANIZACION CIUDADELA PORTALES DE RIOFRIO				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Riofrio	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Portales del Riofrio	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en la Urbanización Portales de Riofrío, Nomenclatura Cale 8C # 13 - 51, del municipio de Riofrío, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>37.21</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	37.21	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>36</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	36	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	60																								
AREA CONSTRUIDA	M2	37.21																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	60																								
AREA CONSTRUIDA	M2	36																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																								
<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>60</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>42</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	42	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>42</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	42			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	60																								
AREA CONSTRUIDA	M2	42																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	60																								
AREA CONSTRUIDA	M2	42																								
<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	Regular	Frente	6																							
Fondo	10	Relación frente fondo	1:1.6																							
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	EOT Acuerdo 003 del 2000
Area Del Lote	60
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	NO ESPECIFICA
Uso Condicionado Norma	NO ESPECIFICA
Uso Prohibido Norma	Sin información
Tratamiento	Sin información
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	s
Indice DeContruccion	Sin información
Antejardin	2 m
AislamientoPosterior	Sin información
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	2 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), y el área construida que fue medida en visita de inspección. Nota 1: Se liquida el área construida que

cumple con la normatividad vigente para el sector. Nota 2: Las medidas tomadas en campo se deben considerar aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
55	EscrituraDePropiedad	25/02/2019	Única	Riofrio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-109981	09/04/2024	76616010000000080000 8000000000	Casa

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no tiene garajes integrados a su estructura.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	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 (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía vehicular en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 8C y la Cra 13. En su cercanía hay lugares de interés como el Colegio Primitivo Crespo, Parque principal de Riofrío y Hospital Kennedy.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolución Nro. 140.007-1836 del 04/10/2010				
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, 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

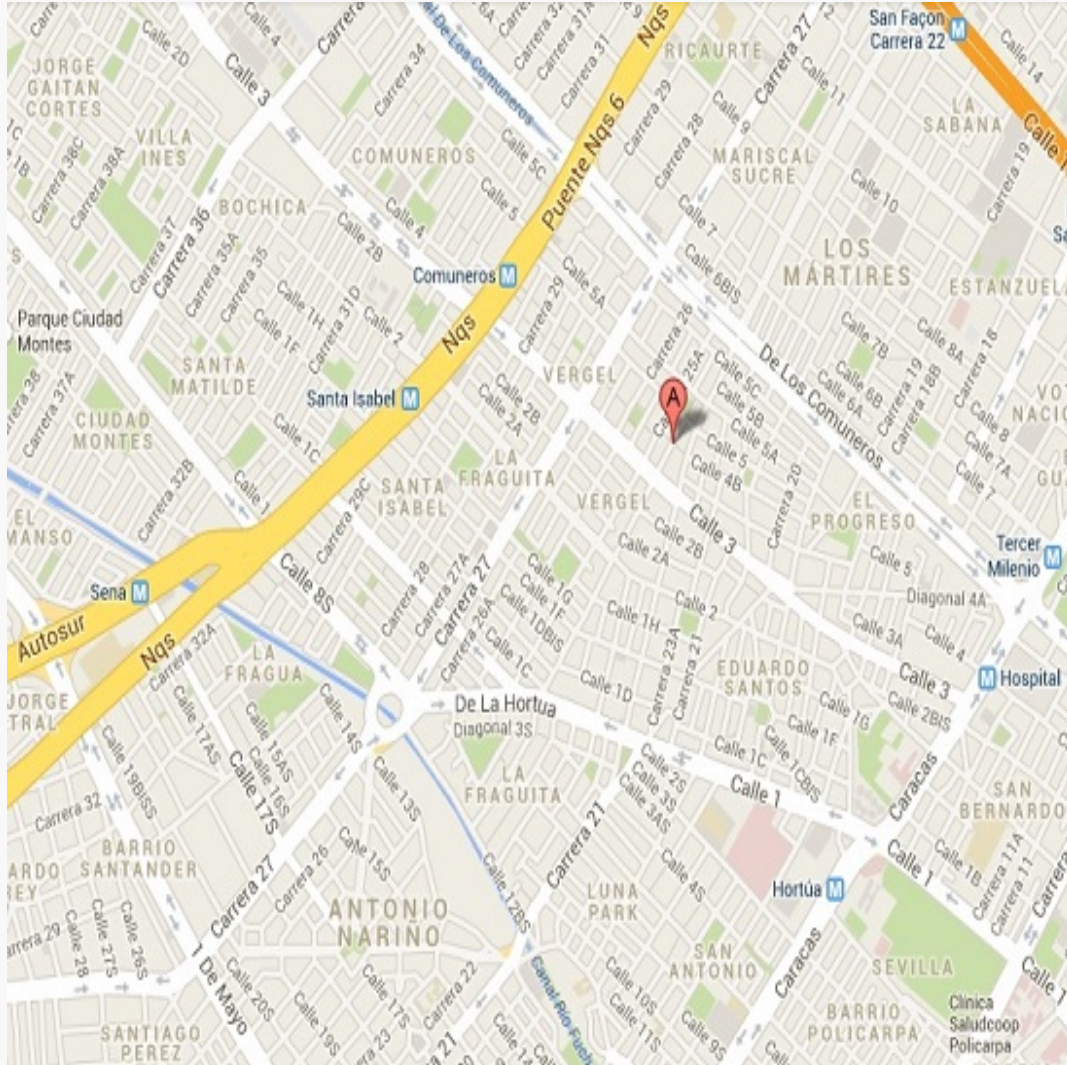
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	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.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE C 8C #13-51 URBANIZACION CIUDADELA PORTALES DE RIOFRIO | Urbanización Portales del Riofrio | Riofrio | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.15978036752783

GEOGRAFICAS : 4° 9' 35.2074''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.28976910796928

GEOGRAFICAS : 76° 17' 23.1684''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Riofrio V.	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3145662892	120	52	\$1,300,000	\$67,600,000
2	Riofrio V.	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3136588992	60	38	\$1,180,000	\$44,840,000
3	Riofrio V.	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3182692240	200		\$	\$0
Del inmueble						60	42		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,150,000	\$426,250	1	1.10	1.10	\$468,875
2	\$26,410,000	\$440,167	1.0	1.0	1.00	\$440,167
3	\$95,000,000	\$475,000	1.0	1.0	1.00	\$475,000
					PROMEDIO	\$461,347.22
					DESV. STANDAR	\$18,596.80
					COEF. VARIACION	4.03%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$461,000.00	AREA	60	TOTAL	\$27,660,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	42	TOTAL	\$54,600,000.00
VALOR TOTAL	\$82,260,000.00					

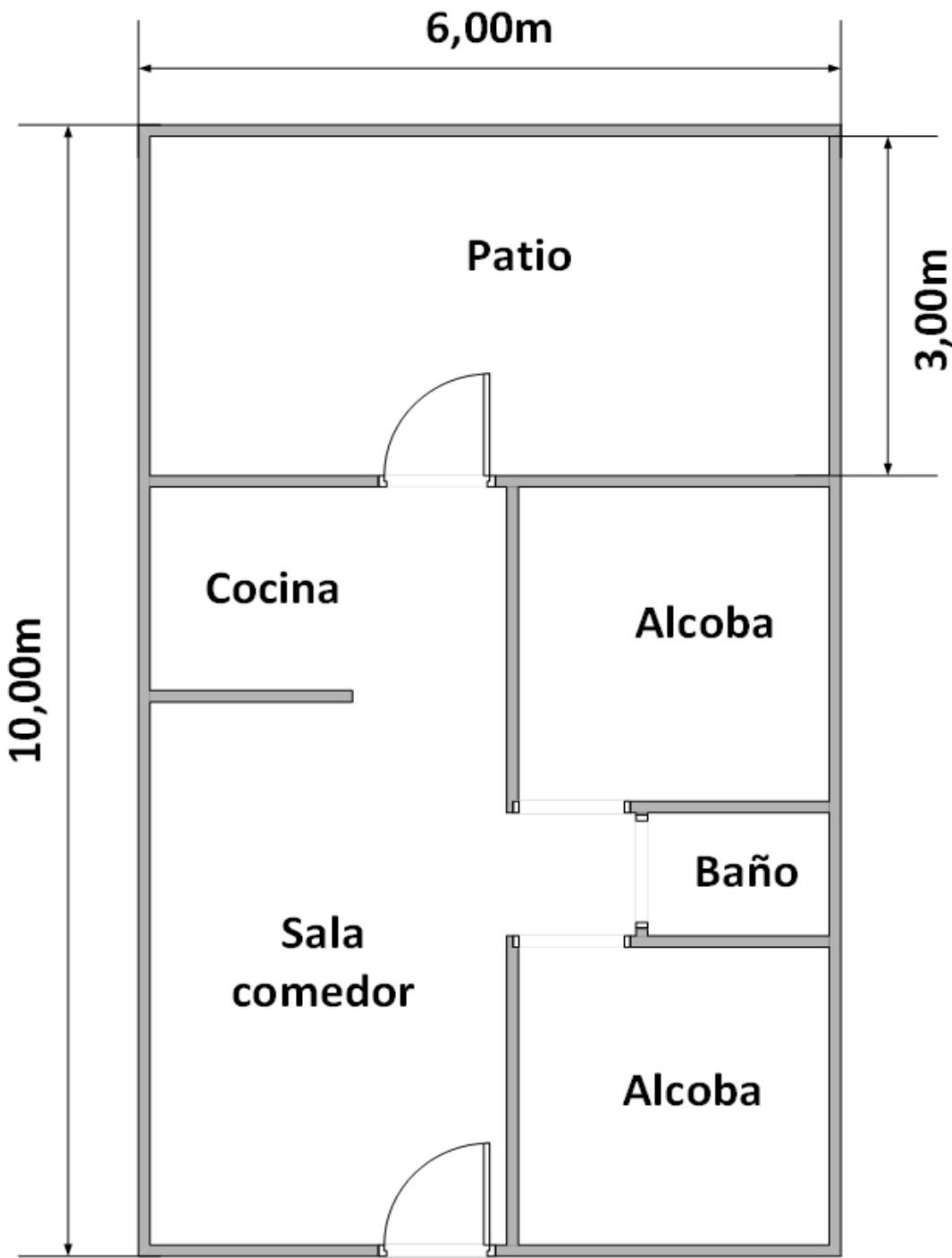
Observaciones:

Enlaces:

- 1.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/232831426523522/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A0d7a48e7-25b1-4095-8959-17c48f22ed63
- 2.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/75302223317627/?mibextid=kl3p88&rid=VIS4uHwbXnx9arfa>
- 3.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1900804360316923/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A0d7a48e7-25b1-4095-8959-17c48f22ed63

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Norma

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

ARTÍCULO 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 (m²) 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 (m²) cuyo lado menor no será inferior a 3 metros. Las anteriores disposiciones regirán para los lotes cuya área sea máximo cien (100) metros cuadrados (m²).

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 servicio 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 lindero.

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 --- **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 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 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-1116722162



PIN de Validación: d860De18

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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. 1119304580, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1119304580.

RAA AVALUO: LRCAJA-1116722162 M.I.: 384-109981

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en su proceso de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Mayo 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, las en su proceso de expansión sin plan parcial adoptado, las para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Jun 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Página 1 de 4



PIN de Validación: d860De1B

<https://www.raa.org.co>
Categoría B Inmuebles Especiales**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020Regimen
Regimen Asociativo**RAA AVALUO: LRCAJA-1116722162 M.I.: 384-109981****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, minería, agricultura, ganadería, plantas eléctricas, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020Regimen
Regimen Asociativo**Categoría B 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 2020Regimen
Regimen Asociativo**Categoría B Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020Regimen
Regimen Asociativo



PIN de Validación: d860De1B


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


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 2020Regimen:
Regimen Asociativo

RAA AVALUO: LRCAJA-1116722162 M.I.: 384-109981

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de conformidad con la Norma ISO 17024) y expartecia:

- 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: 317808352

Correo Electrónico: jasm0310@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 Autorreguladora 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(los) señor(ES) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113304560

Página 3 de 4



PIN de Validación: d860De16



El(los) señor(a) **JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO** se encuentra al día con el pago de los 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 esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 al 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.

RAA AVALUO LRCAJA-1116722162 M.I.: 384-109981



PIN DE VALIDACIÓN

-d860De16

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 veintinueve (29) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Harberto Salgado Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240409113892034905

Nro Matrícula: 384-109981

Pagina 1 TURNO: 2024-17870

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 09:49:59 AM

"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: 08-04-2008 RADICACIÓN: 2008-3681 CON: ESCRITURA DE: 04-04-2008

CODIGO CATASTRAL: 010000800008000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 142 de fecha 04-04-2008 en NOTARIA UNICA de RIOFRIO LOTE NO.70 MANZANA D. con area de 60 MTS.2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON VIVIENDA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MATRICULA 3840087147: ANOTACION 01 REGISTRADA 28-12-2007 OFICIO 403 DEL 28-12-2007 VALORIZACION DE CALI CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA, POR VALOR DE \$ 308,369.00 DE: VALORIZACION DEPARTAMENTAL DEL VALLE DEL CAUCA , A: HOLGUIN HOLGUIN ELVIA.-.-.ANOT.02 REGISTRADA 14-08-2007 ESCRITURA 402 DEL 31-07-2007 NOTARIA DE RIOFRIO ACTUALIZACION DE LINDEROS A: HOLGUIN HOLGUIN EDILBERTO, HOLGUIN HOLGUIN EMILIANO.-.-.ANOT.03 REGISTRADA 14-08-2007 ESCRITURA 402 DEL 31-07-2007 NOTARIA DE RIOFRIO ACTUALIZACION AREA A: HOLGUIN HOLGUIN EDILBERTO, HOLGUIN HOLGUIN EMILIANO.-.-.ANOT.04 REGISTRADA 06-07-2000 ESCRITURA 813 DEL 17-04-2000 NOTARIA 3A. DE TULUA ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 24,467,000.00 DE: HOLGUIN DE HOLGUIN ELVIA O ELVIA MARIA, A: HOLGUIN HOLGUIN EMILIANO, HOLGUIN HOLGUIN EDILBERTO.-.-.ANOT.05 REGISTRADA 28-06-1994 RESOLUCION 306 DEL 19-10-1993 VALORIZACION DEPTAL DE RIOFRIO VALORIZACION, POR VALOR DE \$ 308,369.00 DE: VALORIZACION DEPARTAMENTAL-VALLE DEL CAUCA , A: HOLGUIN HOLGUIN ELVIA.-.-.ANOT.06 REGISTRADA 17-02-1975 ESCRITURA 103 DEL 30-01-1975 NOTARIA 2 DE TULUA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 28,644.00 DE: SOCIEDAD"SHELL COLOMBIA S.A." , A: HOLGUIN DE HOLGUIN ELVIA.-.-.MATRICULA 38400109906: ANOTACION 01 REGISTRADA 04-04-2008 ESCRITURA 142 DEL 04-04-2008 NOTARIA UNICA DE RIOFRIO LOTE A: HOLGUIN HOLGUIN EDILBERTO, HOLGUIN HOLGUIN EMILIANO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE C 8C #13-51 URBANIZACION CIUDELA PORTALES DE RIOFRIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 109906

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-04-2008 Radicación: 2008-3681

Doc: ESCRITURA 142 del 04-04-2008 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

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: 240409113892034905

Nro Matrícula: 384-109981

Pagina 2 TURNO: 2024-17870

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 09:49:59 AM

"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

A: HOLGUIN HOLGUIN EDILBERTO

CC# 6427079 X

A: HOLGUIN HOLGUIN EMILIANO

CC# 6427144 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-02-2009 Radicación: 2009-1606

Doc: ESCRITURA 50 del 12-02-2009 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$14,468,818

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA , ESTE Y OTRO.-

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

DE: HOLGUIN HOLGUIN EDILBERTO

CC# 6427079

DE: HOLGUIN HOLGUIN EMILIANO

CC# 6427144

A: " JORGE E. REMOLINA P Y CIA. C.S. "

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-06-2011 Radicación: 2011-6468

Doc: ESCRITURA 162 del 29-03-2011 NOTARIA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$20,008,502

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (V.I.S.). NO ENAJENAR EN CINCO A/OS. RECIBO 834061000146209 DE 09-06-2011 VALOR 5.000.00.

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

DE: SOCIEDAD JORGE E. REMOLINA P. Y CIA C.S.

NIT# 8010038700

A: ECHEVERRY ZAMBRANO MARIA DEL ROSARIO

CC# 29898625 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-06-2011 Radicación: 2011-6468

Doc: ESCRITURA 162 del 29-03-2011 NOTARIA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: ECHEVERRY ZAMBRANO MARIA DEL ROSARIO

CC# 29898625 X

A: MILLAN ECHEVERRY NATALY

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-04-2019 Radicación: 2019-3943

Doc: ESCRITURA 55 del 25-02-2019 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ECHEVERRY ZAMBRANO MARIA DEL ROSARIO

CC# 29898625 X

DE: MILLAN ECHEVERRY NATALY

T.I.1006317115

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-04-2019 Radicación: 2019-3943



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

Certificado generado con el Pin No: 240409113892034905

Nro Matrícula: 384-109981

Pagina 3 TURNO: 2024-17870

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 09:49:59 AM

"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

Doc: ESCRITURA 55 del 25-02-2019 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PROHIBICION DE ENAJENAR CONSTITUIDA SEGUN ESCRITURA 162 DEL 29-03-2011 DE LA NOTARIA UNICA DE RIOFRIO VALLE. (CONTENIDA EN LA ANOTACION 3)

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

DE: ECHEVERRY ZAMBRANO MARIA DEL ROSARIO

CC# 29898625 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-04-2019 Radicación: 2019-3943

Doc: ESCRITURA 55 del 25-02-2019 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ECHEVERRY ZAMBRANO MARIA DEL ROSARIO

CC# 29898625

A: OSPINA ECHEVERRY GINA MARCELA

CC# 31794146 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO


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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-17870

FECHA: 09-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


OSCAR JOSE MORENO PRENS
REGISTRADOR SECCIONAL