



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJACAPACITACION-2222

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	10/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3.
Barrio	Bochalema
Ciudad	Cali
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K 104 MAPLE ETAPA 3

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARIA PEREZ

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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K 104 MAPLE ETAPA 3** ubicado en la CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3. Bochalema, de la ciudad de Cali.

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 \$281,545,073.20 pesos m/cte (Doscientos ochenta y un millones quinientos cuarenta y cinco mil setenta y tres).

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 Privada		67.70	M2	\$4,158,716.00	100.00%	\$281,545,073.20
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$281,545,073

Valor en letras

Doscientos ochenta y un millones quinientos cuarenta y cinco mil setenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN

RAA Nro: AVAL-1113643492

C.C: 1113643492

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	281,545,073.00
Proporcional	0	281,545,073	Valor asegurable	281,545,073
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía**

**Observación
calificación**

Observación

GENERAL

Código	LRCAJACAPA CITACION-222 2	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	MARIA PEREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	2222	Teléfono	018000
Email	jazminnav@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K 104 MAPLE ETAPA 3				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830.053.812-2	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3.				
Conjunto	K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Bochalema	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble rural localizado en área de expansión urbana , Bochalema conjunto residencial K104 Maple CARRERA 104 # 44-69 K 104 Maple es el nuevo proyecto de apartamentos en conjunto cerrado, a solo 5 minutos de Cali, en Hacienda el Verdal, un sector de gran desarrollo urbanístico al sur de la ciudad.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	9	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND
AREA CONSTRUIDA	M2	67.70	AREA	M2
AREA PRIVADA	M2	67.70	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS
AREA LIBRE PRIVADA	M2	10		
AREA LIBRE COMUN	M2	15		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.70	AREA PRIVADA VALORADA	M2
AREA LIBRE MEDIDA	M2	10	AREA LIBRE PRIVADA	M2
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	si			
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.			
Reglamentación urbanística:	Área de expansión urbana , Acuerdo 0373 de 2014.			

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3088	EscrituraPH	01/10/2021	Tercera de Cali	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
378-1050889	18/08/2021	0,3501%	7600100005200002	Apartamento 20915905092897

Observación REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE "K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL. PARA LA ADICION E INTEGRACION DE LA ETAPA IV CON LAS ETAPAS I-II Y III YA EXISTENTES, CONTENIDAS EN LAS ESC. 3479 DE 29 12-2020, REFORMADAS Y ADICIONADAS POR ESCS. 628 DE 12-03-2021 Y 2037 DE 21-07-2021. CONFORME A LO DISPUESTO A LA LEY 675 DE 03-08-2001. SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 16-18-23-25-27-35-68 Y 70. LOS COEFICIENTES SE ESTABLECEN EN FORMA DEFINITIVA. COMPARECE JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. COMO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte

Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	V3	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Área de expansión urbana , vías de acceso al predio pavimentadas en buen estado de mantenimiento , no se observan afectaciones de orden público o de seguridad negativas.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	3088		Fecha escritura	01/10/2021	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Cali	
Valor administración	244.100	Total unidades	200	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	10	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire	Si	Teatrino	Si	Sauna	Si

acondicionado					
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	Si	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos					
Observación	<p>Escritura: 3088, Fecha escritura: 01/10/2021, Notaría escritura: Tercera , Ciudad escritura: Cali, Administración: 244.100, Total unidades: 200, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p> <p>Maple es un condominio con 8 torres de 10 pisos, con 4 apartamentos por piso desde 74,86m2. Te ofrece la posibilidad de adaptar tus espacios según tus necesidades, brindándote 5 opciones de cambio que puedes realizar. Este desarrollo, cuenta con portería, lobby, piscina, club house, senderos peatonales, y gimnasio</p>				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Excelente estado de conservación en inspección ocular .				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No

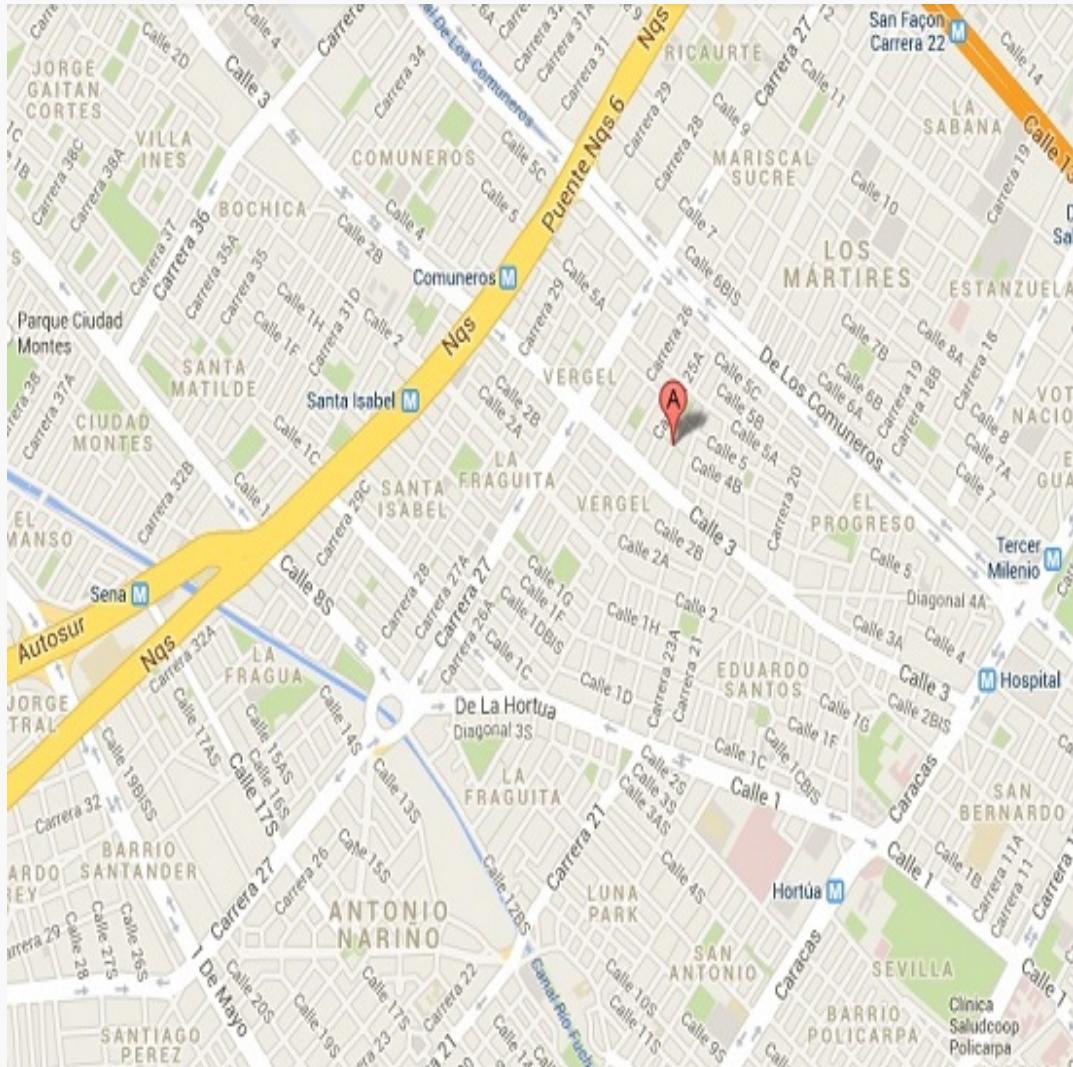
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación								

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H.
APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3. | Bochalema | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.362143
GEOGRAFICAS : 3° 21' 43.7148''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.517158
GEOGRAFICAS : 76° 31' 1.7682''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	3 habitaciones , 2 baños , 1 cocina	2	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$		\$	\$3,934,010.15	
2	3 habitaciones , 2 baños , 1 cocina	3	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	1	\$		\$	\$4,173,878.31	
3	3 habitaciones , 2 baños , 1 cocina	1	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$		\$	\$3,800,000.00	
Del inmueble		9	.	.	.	0	.	0	.	.	

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	74.86	74.86	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,934,010.15
2	4	75.11	75.11	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,173,878.31
3	4	75.00	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,800,000.00
4 años								PROMEDIO		\$3,969,296.15
								DESV. STANDAR		\$189,420.36
								COEF. VARIACION		4.77%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,158,716.52	TOTAL	\$281,545,108.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,779,875.79	TOTAL	\$255,897,590.96
VALOR TOTAL	\$281,545,073.20			

Observaciones:

El valor comercial corresponde solo al apartamento si garaje

Enlaces:

1-https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-call-bochalema_018f0ff1_25d1-7025-966f-e9ad73bbdd32

2-https://casas.trovit.com.co/listing/apartamentos-venta-ciudad-bochalema_Yv1vVN_1WI

3-<https://inmobiliariacelpazul.com/gropledad/en-bochalema-apartamento-en-venta-conjunto-residencial-maple/>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



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 valuaria 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 valuaria 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 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 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 LRCAJACAPACITACION-2222



PIN de Validación: 07860e17



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 8007298814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113843492, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1113843492.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN se encuentra(AVAL-1113843492) inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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
01 Ago 2018

Régimen
Régimen Asistido

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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
01 Feb 2018

Régimen
Régimen Asistido

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción
01 Feb 2018

Régimen
Régimen Asistido



PIN de Validación: 07860e17



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



Autoridad Nacional de Avalaciones
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
01 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
01 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalares, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normas anteriores.

Fecha de Inscripción
01 Ago 2022

Régimen
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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, 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, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
01 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 07860e17



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



Autoridad Nacional de Aeronáutica
http://www.ana.gov.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de aéreas A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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
01 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles culturales, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
01 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10: Samovianas y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
01 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

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
01 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12: Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.



PIN de Validación: 07860e17



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



Fecha de Inscripción
01 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJACAPACITACION-2222 M.I.: 378-1050889

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 33F # 8-17

Teléfono: 3178488428

Correo Electrónico: njvaldes@unal.edu.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos y Liquidación- Corporación Educativa Técnica Empresarial KAIZEN

Ingeniería Agrícola - Universidad Nacional de Colombia

Magíster en Ingeniería Ambiental - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(a) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113643492

El(s) señor(a) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar esta certificación se le asignó el siguiente código 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: e7360e17



PIN DE VALIDACIÓN

e7360e17

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Rosales
RAA AVALUO: LRCAJACAPACITACION-2222 M.I.: 378-1050889

Firma: *Alexandria Suárez*
Alexandria Suárez
Representante Legal