



QR validez del avalúo



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

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: 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: 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-2222	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 expación 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	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.				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA CONSTRUIDA		M2	67.70		
AREA PRIVADA		M2	67.70		
AREA LIBRE PRIVADA		M2	10		
AREA LIBRE COMUN		M2	15		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA PRIVADA MEDIDA		M2	67.70		
AREA LIBRE MEDIDA		M2	10		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA		M2	68		
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS			
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA PRIVADA VALORADA		M2	67.70		
AREA LIBRE PRIVADA		M2	10		
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 20915905092897	Apartamento

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

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	SI

CARACTERÍSTICAS

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		Tipologia vivienda		Otro tipologia 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 .				

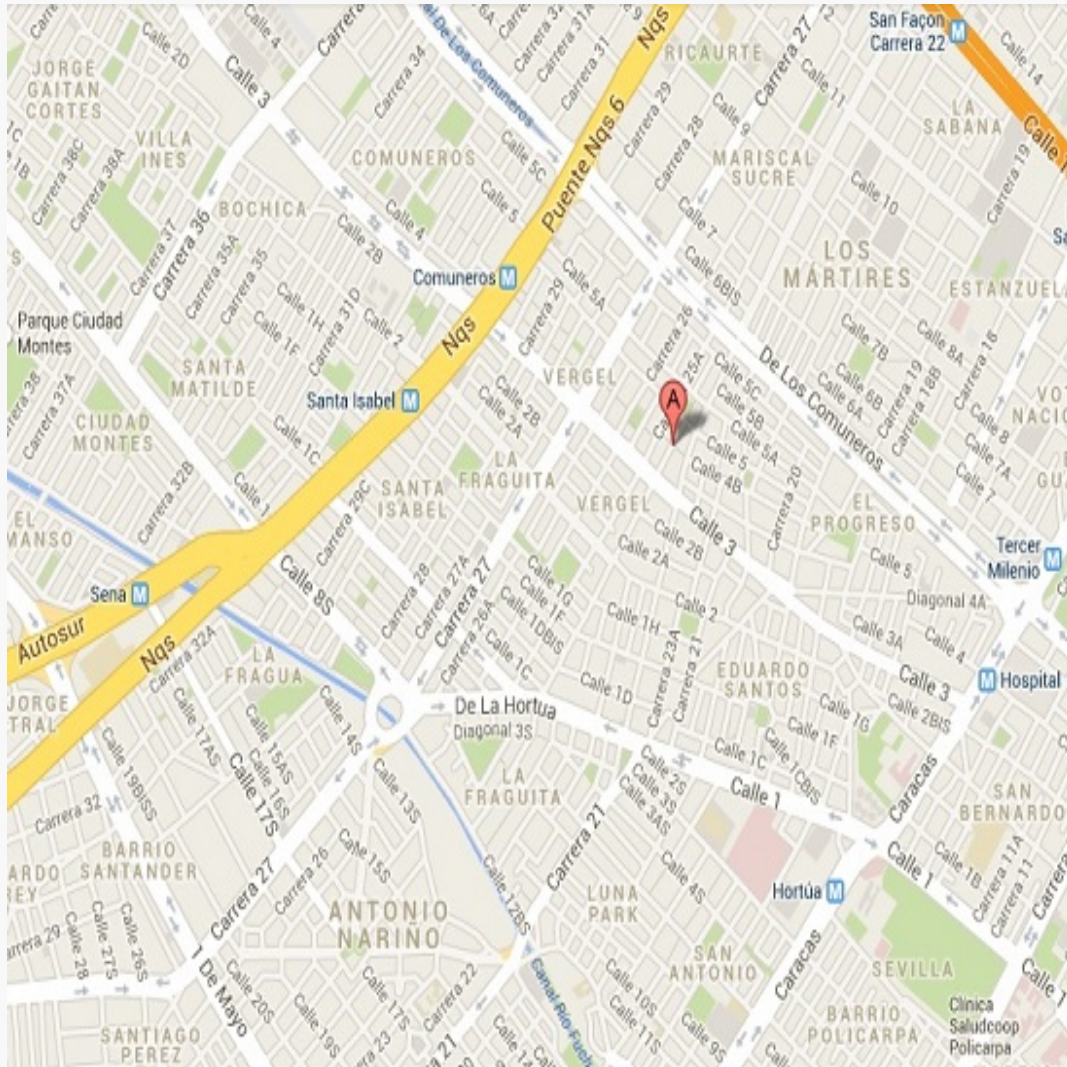
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

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 TAMANO	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-cali-bochalema-0180ff-2541-7025-966f-e9ad73bbdd32 2 - https://casas.trovit.com.co/listing/apartamentos-venta-ciudad-bochalema-Yv1vVN_1Wl 3 - https://inmobiliariacielobazul.com/brochetas/en-bochalema-apartamento-en-venta-comjunto-residencial-manle/

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJACAPACITACION-2222



PIN de Validación: 6786De17



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN, identificad(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113843482, se encuentra inscrit(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1113843482.

Al RAA AVALUO: LRCAJACAPACITACION-2222 M.I.: 378-1050889 se le expedición de este certificado al registro del señor(a) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN se encuentra inscrit(a) en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Ago 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, lotes en suabo 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 2019

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección




Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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 2019


Régimen
Régimen Asociativo

Página 1 de 5


 PIN de Validación: a7360a17	 RAA Registro Abierto de Avaluaciones https://www.raa.org.co	 <small> AVIACIÓN NACIONAL INSTITUTO DE AVALUACIÓN https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas aéreas de aterrizaje A.N.A. En Bogotá: 580 07 00 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840 </small>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 01 Ago 2022 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>RAA AVALUO: LRCAJACAPACITACION-2222 M.I.: 378-1050889</p> <p>Categoría 5 Edificios</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 01 Ago 2022 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 01 Ago 2022 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de 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, redes, 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 01 Ago 2022 Régimen: Régimen Acordado</p>		


 <p>PIN de Validación: 6786De17</p>	 <p>Registro Abierto de Avaluaciones https://www.raa.org.co</p>	 <p>ANATIA DEPARTAMENTO REGISTRAL DEL VALLE DEL CAUCA https://www.ana.org.co Calle 19 No 1A - 31. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 589 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <p>Fecha de Inscripción: 01 Ago 2022 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJACAPACITACION-2222 M.I.: 378-1050889</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares. <p>Fecha de Inscripción: 01 Ago 2022 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Categoría 10 Samovianos y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Samovianos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. <p>Fecha de Inscripción: 01 Ago 2022 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de Inscripción: 01 Ago 2022 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. <p>Página 3 de 5</p>		

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: a736De17		
Fecha de Inscrición 31 Ago 2022	Régimen Régimen Asociativo	
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores. <p>RAA AVALUO: LRCAJACAPACITACION-2222 M.I.: 378-1050889</p> <p><small>Régimen Asociativo</small></p>		
Los datos de contacto del Avaluador son:		
Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA Dirección: CALLE 33F # B 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 Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN Ingeniería Agrícola - Universidad Nacional de Colombia Magister en Ingeniería - 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(los) señor(ña) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113663482. El(los) señor(ña) 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 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 pueda 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.		




PIN de Validación: a7360a17





RAA
Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>




ANA
Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia
<https://www.ana.org.co>
Calle 99 No 7A - 37. 050.300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.N.A.
En Bogotá: 580 07 00
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

PIN DE VALIDACIÓN

a7360a17

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5