



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1033685488-2-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DEYBER ALEXANDER VARGAS GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	1033685488
DIRECCIÓN	CALLE 15 C # 22A-21 MANZANA F LOTE 3 URBANIZACION SALOME MUNICIPIO DE TRUJILLO
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	Urbanización Salomé
DEPARTAMENTO	Trujillo
PROPOSITO	Valle del Cauca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/06/2024
FECHA INFORME	27/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ORJUELA DUQUE CARLOS EFREY					
NUM. ESCRITURA	2131 Escritura De #NOTARIA	2	FECHA	23/12/2020		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Valle del Cauca		
CIUDAD	Tuluá	DEPTO		Valle del Cauca		
ESCRITURA	768280100000000430014000000000 ME					
CEDULA CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 221-40.01.79 del 07/05/2021					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
384-140562	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la Urbanización Salomé, Nomenclatura Calle 15C # 22A-21, del municipio de Trujillo, Valle del Cauca. Se accede al predio por la Carrera 22 y la Calle 22 A del municipio de Trujillo, Valle del Cauca. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 202,446,360

VALOR ASEGURABLE \$ COP 202,446,360

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

José Miguel Aranzazu A.


 Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
Telf. 900-441-334-1

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	Según licencia
Uso Condicionado Según Norma	Según licencia
Uso Prohibido Según Norma	Según licencia

Área Lote	125.51 m ²	Frente	8.58
Forma	REGULAR	Fondo	14.76
Topografía	SEMI INCLINADA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.72

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 015 del 2001
Antejardín	Según licencia
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	Según licencia
Aislamiento posterior	Según licencia
Indice de ocupación	Según licencia
Indice de construcción:	Según licencia
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	125.51	AREADETERRENO	M2	14436
AREA CONSTRUIDA	M2	120.44	AREACONSTRUIDA	M2	208

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	125.51	AREA DE TERRENO	M2	125.51
AREA CONSTRUIDA	M2	120.44	AREA CONSTRUIDA	M2	120.44

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vias Pavimentadas	SI	Regular
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	NO	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad:
NO

Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 15 C # 22A-21 MANZANA F LOTE 3 URBANIZACION SALOME MUNICIPIO DE TRUJILLO

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páneles y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	125.51	M2	\$520,000.00	32.24%	\$65,265,200.00
Area Construida	Casa	120.44	M2	\$1,139,000.00	67.76%	\$137,181,160.00
TOTALES					100%	\$202,446,360

Valor en letras
Doscientos dos millones cuatrocientos cuarenta y seis mil trescientos sesenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$202,446,360
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

NOTA: en el momento de la visita, solo está construido el primer piso, una unidad habitacional, pero se observa que está proyectado para un segundo piso.

Jurídica: El inmueble tasado no presenta inconsistencias ni gravámenes en documentos jurídicos suministrados. El presente informe no se debe considerar un estudio de títulos jurídicos.

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), En el sector se encuentran sitios de interés cercanos como el Parque General Santander Trujillo, Hospital Local Santa Cruz y la I.E. Manuel María Mallarino y establecimientos de comercio y servicios.

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

Acabados: Inmueble con acabados normales en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Trujillo, Valle	\$52,000,000	0.90	\$46,800,000	3145662892	93.6	0	\$0	\$0
2	Trujillo, Valle	\$50,000,000	0.90	\$45,000,000	3226139692	86.4	0	\$0	\$0
3	Trujillo, Valle	\$80,000,000	0.90	\$72,000,000	3178165069	135	0	\$0	\$0
Del inmueble					125.51	120.44			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,800,000	\$500,000	1	1	1.00	\$500,000
2	\$45,000,000	\$520.833	1.0	1.0	1.00	\$520.833
3	\$72,000,000	\$533.333	1.0	1.0	1.00	\$533.333
				PROMEDIO	\$518,055.56	
				DESV. STANDAR	\$16,839.38	
				COEF. VARIACION	3.25%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$520,000.00	AREA	125.51	TOTAL	\$65,265,200.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,139,000.00	AREA	120.44	TOTAL	\$137,181,160.00
VALOR TOTAL		\$202,446,360.00				

Observaciones:

Enlaces:

- 1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/928673248962558/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
 2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/3589722241173558/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
 3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/2021921168187688/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 15 C # 22A-21 MANZANA F LOTE 3 URBANIZACION
SALOME MUNICIPIO DE TRUJILLO | Urbanización Salomé |
Trujillo | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

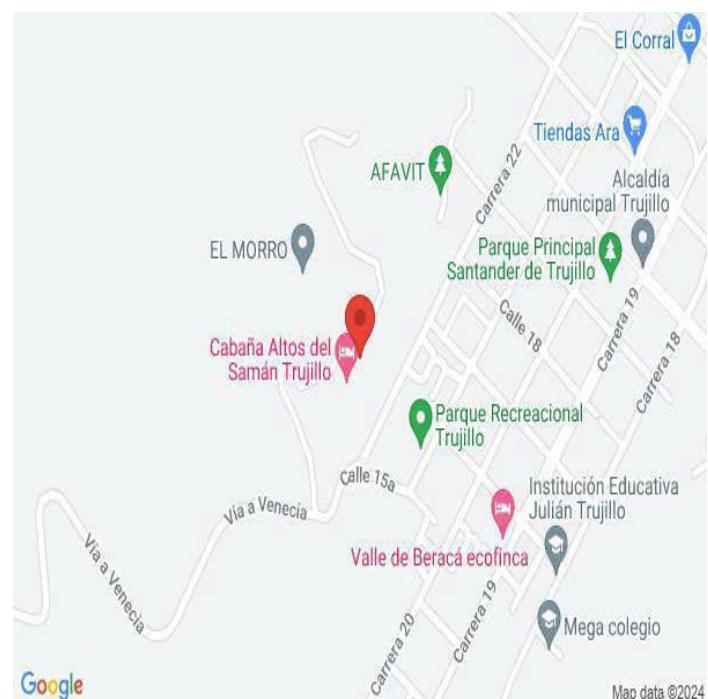
Latitud: 4.211387651403125

Longitud: -76.32347930059434

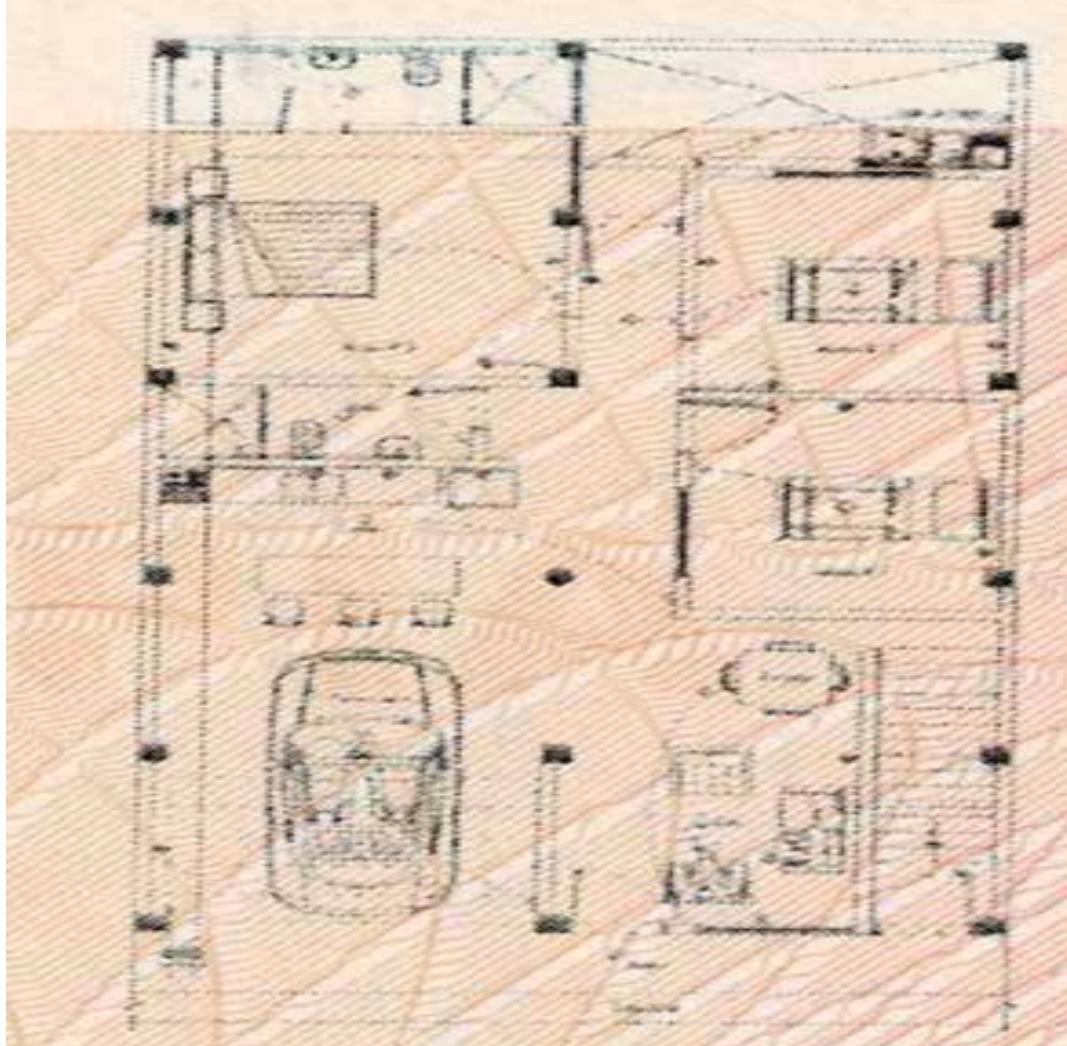
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 12' 40.9968``

Longitud: 76° 19' 24.5244``

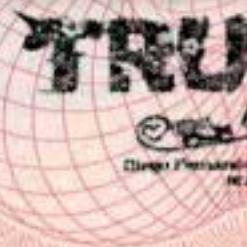


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

Licencia áreas

	DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA ALCALDIA MUNICIPIO DE TRUJILLO NIT: 891900764-3									
DESCRIPCION DE LA OBRA:										
Área Total:	125.51 MTS2									
Área Const piso 1:	120.44 MTS2									
Total, Construido:	120.44 MTS2									
<table border="1"><thead><tr><th>PRIMER PISO</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 ESCALERAS INTERNAS</td></tr><tr><td>1 SALA</td></tr><tr><td>1 COMEDOR</td></tr><tr><td>3 ALCOBAS</td></tr><tr><td>2 BAÑO</td></tr><tr><td>1 COCINA</td></tr><tr><td>1 ZONA DE ROPAS</td></tr></tbody></table>			PRIMER PISO	1 ESCALERAS INTERNAS	1 SALA	1 COMEDOR	3 ALCOBAS	2 BAÑO	1 COCINA	1 ZONA DE ROPAS
PRIMER PISO										
1 ESCALERAS INTERNAS										
1 SALA										
1 COMEDOR										
3 ALCOBAS										
2 BAÑO										
1 COCINA										
1 ZONA DE ROPAS										

FOTOS General



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



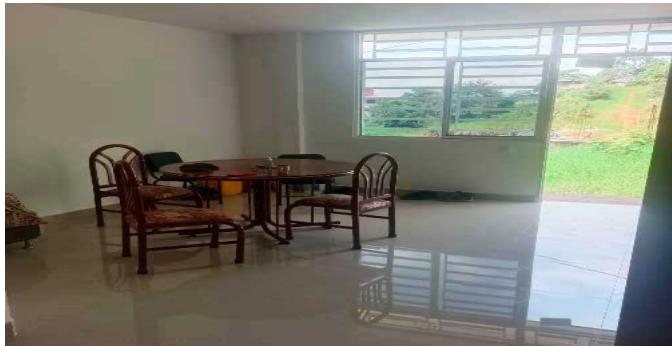
Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General



FOTOS General

Patio Interior



CONSULTA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN



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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1033685488-2-V2



PIN de Validación: a84a0a35



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de Inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a84a0a35



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a84a0a35

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	20 Mayo 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113304560



PIN de Validación: a84a0a35



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



El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

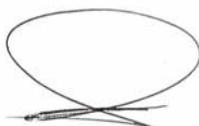
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a84a0a35

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 cinco (05) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Consulte el predio

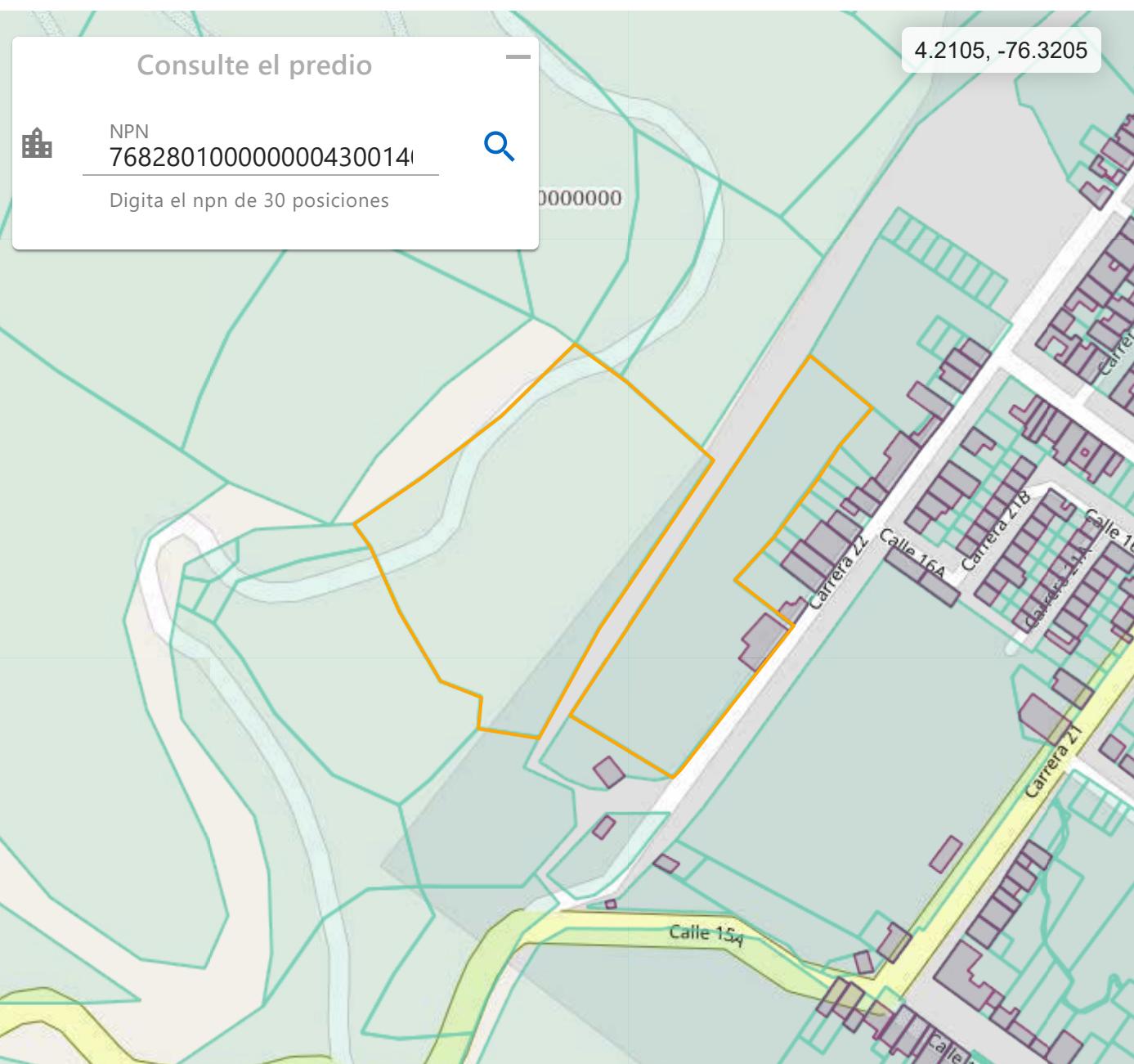


NPN
7682801000000004300141

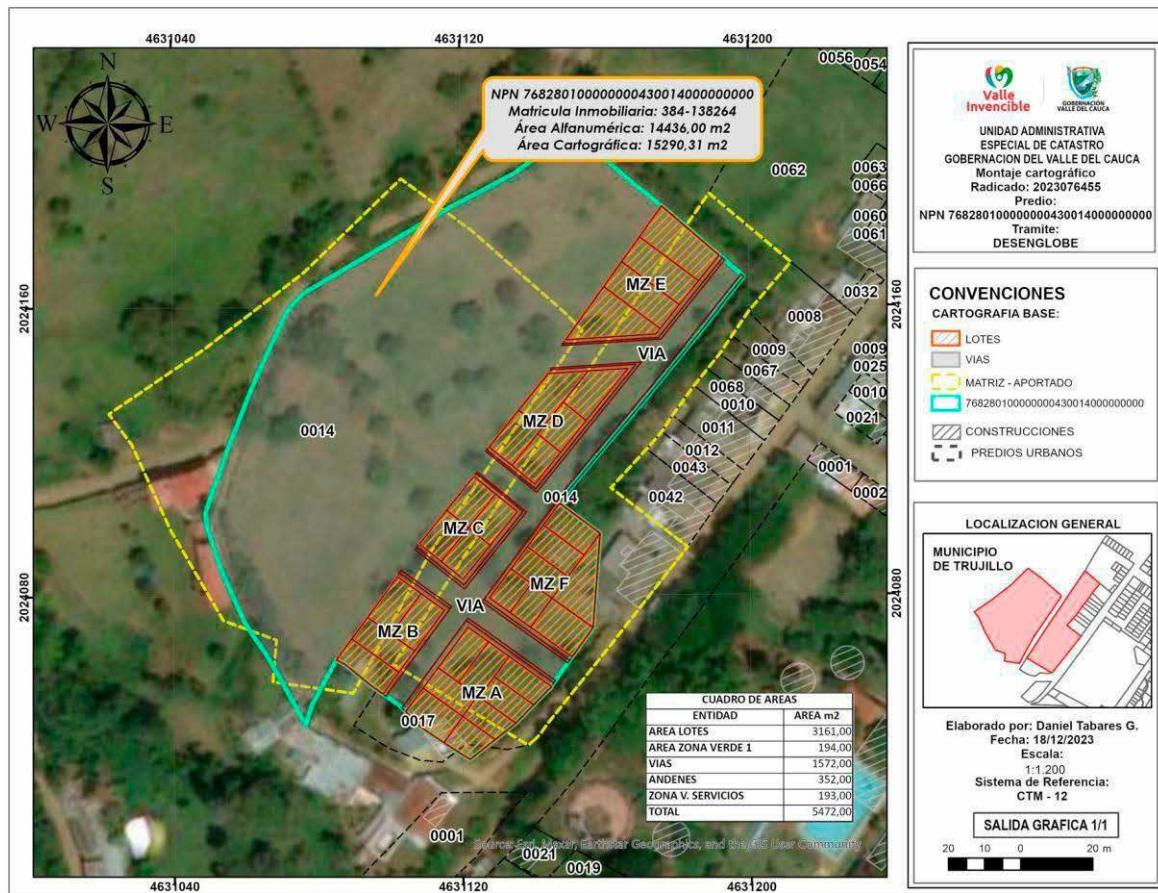
Digita el npn de 30 posiciones



4.2105, -76.3205







No	Lote	Matrícula	área m2
1	MANZANA A	384-140507	769,31
2	MANZANA B	384-140508	454,11
3	MANZANA C	384-140509	686,78
4	MANZANA D	384-140510	802,39
5	MANZANA E	384-140511	581,42
6	MANZANA F	384-140512	1070,7
7	MANZANA G	384-140513	722,09
8	AREA DE RESERVA	384-140514	4778,3
9	VIA 1 TRAMO 1	384-140515	184,07

10	VIA 1 TRAMO 2	384-140516	695,72
11	VIA 2 TRAMO 1	384-140517	299,93
12	VIA 2 TRAMO 2	384-140518	373,02
13	VIA 2 TRAMO 3	384-140519	271,07
14	VIA 3	384-140520	466,61
15	VIA 4	384-140521	218,52
16	ANDENES MANZANA A	384-140522	64,52
17	ANDENES MANZANA B	384-140523	98,59
18	ANDENES MANZANA C Y G	384-140524	214,3
19	ANDENES MANZANA D	384-140525	125,96
20	ANDENES MANZANA E	384-140526	153,73
21	ANDENES MANZANA F	384-140527	144,59
22	AREA DE ZONAS VERDES	384-140528	491,67
23	EQUIPAMIENTO	384-140529	768,6
AREA TOTAL			14436

Tabla 1. División material de 23 lotes que conforman Urbanización Salomé

No	Lote	Matrícula	área m2
1	VIA 1 TRAMO 1	384-140515	184,07
2	VIA 1 TRAMO 2	384-140516	695,72
3	VIA 2 TRAMO 1	384-140517	299,93
4	VIA 2 TRAMO 2	384-140518	373,02
5	VIA 2 TRAMO 3	384-140519	271,07
6	VIA 3	384-140520	466,61
7	VIA 4	384-140521	218,52
8	ANDENES MANZANA A	384-140522	64,52
9	ANDENES MANZANA B	384-140523	98,59
10	ANDENES MANZANA C Y G	384-140524	

11	ANDENES MANZANA D	384-140525	214,3 125,96
12	ANDENES MANZANA E	384-140526	153,73
13	ANDENES MANZANA F	384-140527	144,59
14	AREA DE ZONAS VERDES	384-140528	491,67
15	EQUIPAMIENTO	384-140529	768,6

Tabla 2. Áreas de cesión determinadas por escritura pública No. 298 del 05/11/2020 de la notaría única de Riofrío

No	Lotes de Manzana A	Matrícula	área m2
1	LOTE 1	384-140530	97,11
2	LOTE 2	384-140531	90,77
3	LOTE 3	384-140532	82,95
4	LOTE 4	384-140533	80,12
5	LOTE 5	384-140534	121,56
6	LOTE 6	384-140535	100,8
7	LOTE 7	384-140536	98
8	LOTE 8	384-140537	98
área total			769,31

Tabla 3. Desenglobe de 8 lotes manzana A

No	Lotes de Manzana B	Matrícula	área m2
1	LOTE 1	384-140538	111,54
2	LOTE 2	384-140539	116,37
3	LOTE 3	384-140540	114,66
4	LOTE 4	384-140541	111,54
área total			454,11

Tabla 4. Desenglobe de 4 lotes manzana B

No	Lotes de Manzana C	Matrícula	área m2

1	LOTE 1	384-140542	148,37
2	LOTE 2	384-140543	134,75
3	LOTE 3	384-140544	134,66
4	LOTE 4	384-140545	134,55
5	LOTE 5	384-140546	134,45
área total			686,78

Tabla 5. Desenglobe de 5 lotes manzana C

No	Lotes de Manzana D	Matrícula	área m2
1	LOTE 1	384-140547	93,6
2	LOTE 2	384-140548	93,6
3	LOTE 3	384-140549	107,16
4	LOTE 4	384-140550	106,66
5	LOTE 5	384-140551	107,01
6	LOTE 6	384-140552	107,16
7	LOTE 7	384-140553	93,6
8	LOTE 8	384-140554	93,6
área total			802,39

Tabla 6. Desenglobe de 8 lotes manzana D

No	Lotes de Manzana E	Matrícula	área m2
1	LOTE 1	384-140555	140
2	LOTE 2	384-140556	140
3	LOTE 3	384-140557	98,42
4	LOTE 4	384-140558	98
5	LOTE 5	384-140559	105
área total			581,42

Tabla 7. Desenglobe de 5 lotes manzana E

No	Lotes de Manzana F	Matrícula	área m2
2023 - Valle Avanza S.A.S	LOTE 1	384-140560	107,16

2	LOTE 2	384-140561	140,99
3	LOTE 3	384-140562	125,51
4	LOTE 4	384-140563	102,49
5	LOTE 5	384-140564	115,03
6	LOTE 6	384-140565	125,49
7	LOTE 7	384-140566	139,43
8	LOTE 8	384-140567	107,44
9	LOTE 9	384-140568	107,16
área total			1070,7

Tabla 8. Desenglobe de 9 lotes manzana F

No	Lotes de Manzana G	Matrícula	área m2
1	LOTE 1	384-140569	158,48
2	LOTE 2	384-140570	180,3
3	LOTE 3	384-140571	185,12
4	LOTE 4	384-140572	198,19
área total			722,09

Tabla 9. Desenglobe de 4 lotes manzana G

No	División lote área de reserva	Matrícula	área m2
1	LOTE NUMERO UNO (1)	384-145724	1002
2	LOTE NUMERO DOS (2)	384-145725	1001
3	LOTE NUMERO TRES (3)	384-145726	1002
4	LOTE NUMERO CUATRO (4)	384-145727	1000
5	LOTE NUMERO CINCO (5)	384-145728	773,3
AREA TOTAL			2774,3

Tabla 10. División material del lote Área de reserva

No	Lote	Matrícula	área m2	Propietario (EP 1948 del 17/09/2021 de la notaría 2 de Tuluá)
1	LOTE NUMERO UNO (1)	384-145724	1002	HURTADO FILOTEO RODOLFO CC 94365986 X
2	LOTE NUMERO DOS (2)	384-145725	1001	ZAPATA ARIAS HENRY CC 6512937 X
3	LOTE NUMERO CUATRO (4)	384-145727	1000	ORJUELA DUQUE CARLOS EFREY CC 16359737 X

Tabla 11. Propietarios actualizados mediante EP 1948 del 17/09/2021 de la notaría 2 de Tuluá
Lotes de área de reserva

Ilustración 1. Montaje cartográfico del levantamiento aportado y la base de datos catastral para el lote 768280100000000430014000000000 en el municipio de Trujillo Valle.

Atentamente,



ADRIANA DAZA
COORDINADOR CATASTRAL
VALLE AVANZA S.A.S.

Reviso y liquido: Adriana Daza
Analizó y Elaboro: Ana María Bacca R.

