



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRCAJA-1033685488-2-V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	24/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 15 C # 22A-21 MANZANA F LOTE 3 URBANIZACION SALOME MUNICIPIO DE TRUJILLO	
Barrio	Urbanización Salomé	
Ciudad	Trujillo	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	ORJUELA DUQUE CARLOS EFREY	

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: DEYBER ALEXANDER VARGAS GONZALEZ

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 **ORJUELA DUQUE CARLOS EFREY** ubicado en la CALLE 15 C # 22A-21 MANZANA F LOTE 3 URBANIZACION SALOME MUNICIPIO DE TRUJILLO Urbanización Salomé, de la ciudad de Trujillo.

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 \$202,446,360 pesos m/cte (Doscientos dos millones cuatrocientos cuarenta y seis mil trescientos sesenta).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote 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

Perito actuante

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
RAA Nro: AVAL-1113304560
C.C: 1113304560

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,618,625	1,686,762	Valor del avalúo en UVR	202,446,360.00
Proporcional	65,268,706	202,446,360	Valor asegurable	202,446,360
% valor proporcional	32.24	67.76	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La placa física de nomenclatura se evidencia escrita a mano y en material perecedero y/o temporal. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PAPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. ACTUALIZAOD EL 13/06/2024.

Observación

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 ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

GENERAL

Código	LRCAJA-10336 85488-2-V2	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	DEYBER ALEXANDER VARGAS GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1033685488	Teléfono	3162510769
Email	deyber.vargas@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	ORJUELA DUQUE CARLOS EFREY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16359737	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CALLE 15 C # 22A-21 MANZANA F LOTE 3 URBANIZACION SALOME MUNICIPIO DE TRUJILLO				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Trujillo	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Salomé	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1	
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> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	125.51	AREA DE TERRENO ME	M2	14436
AREA CONSTRUIDA	M2	120.44	AREA CONSTRUIDA ME	M2	208
			AVALUO CATASTRAL 2024 ME	PESOS	\$269.772.000

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	Según licencia	0		
Indice construcción	Según licencia	0		

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	8.58		
Fondo	14.76	Relación frente fondo	1:1.72		
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

edificadora	
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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 015 del 2001
Area Del Lote	125.51 m2
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	SEMI INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANA
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	Según licencia
Uso Condicionado Norma	Según licencia
Uso Prohibido Norma	Según licencia
Tratamiento	Según licencia
Indice DeOcupacion	Según licencia
Indice DeContrucción	Según licencia
Antejardin	Según licencia
AislamientoPosterior	Según licencia
Aislamiento Lateral	Según licencia
Altura Permitida	Según licencia
Densidad	Según licencia
Amenaza Riesgo Inundacion	SIN AMENAZA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2131	EscrituraDePropiedad	23/12/2020	2	Tuluá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-140562	21/04/2024	7682801000000043001	Casa 4000000000 ME

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

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	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario). 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.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolución No. 221-40.01.79 del 07/05/2021				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

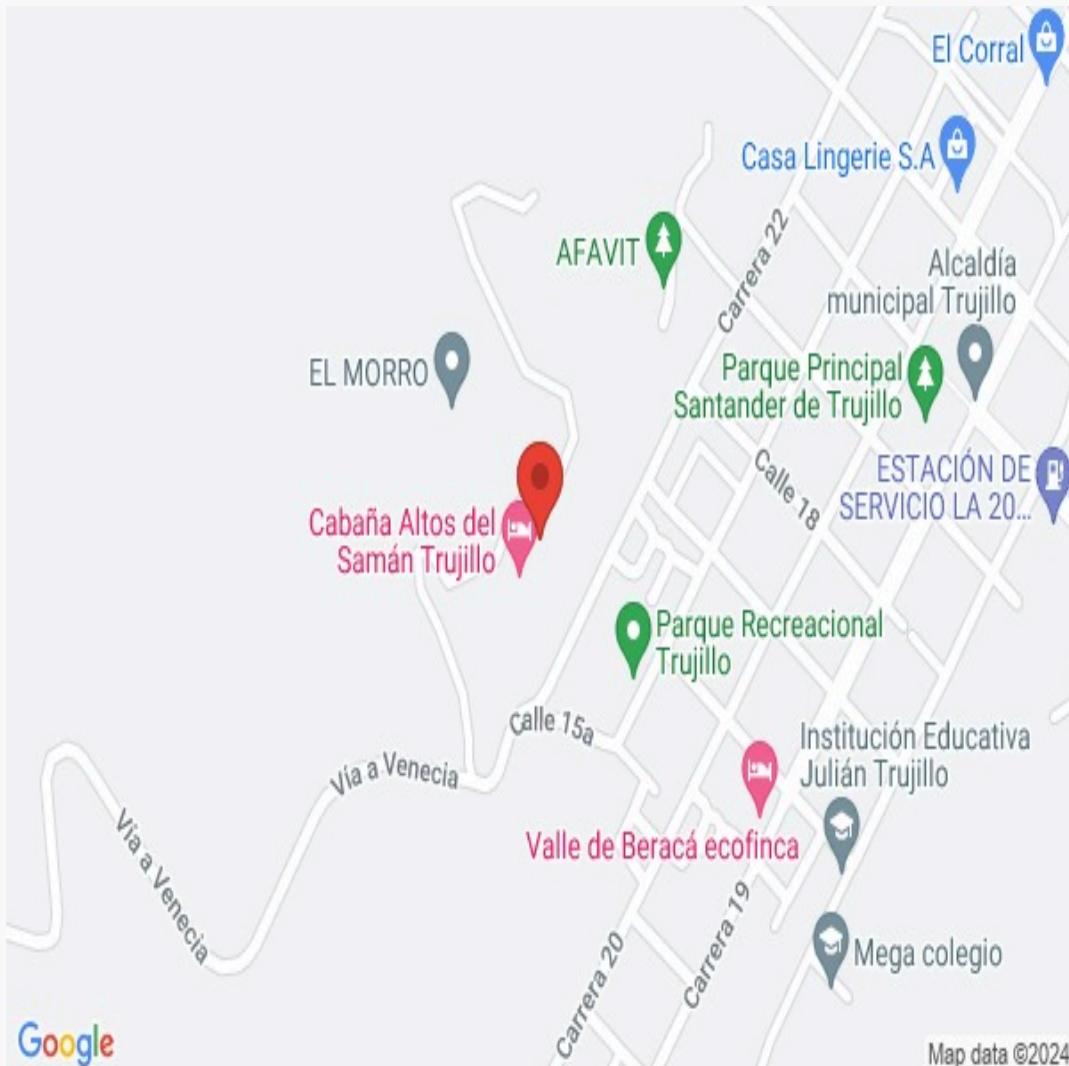
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Inmueble con acabados normales en buen estado de conservación.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

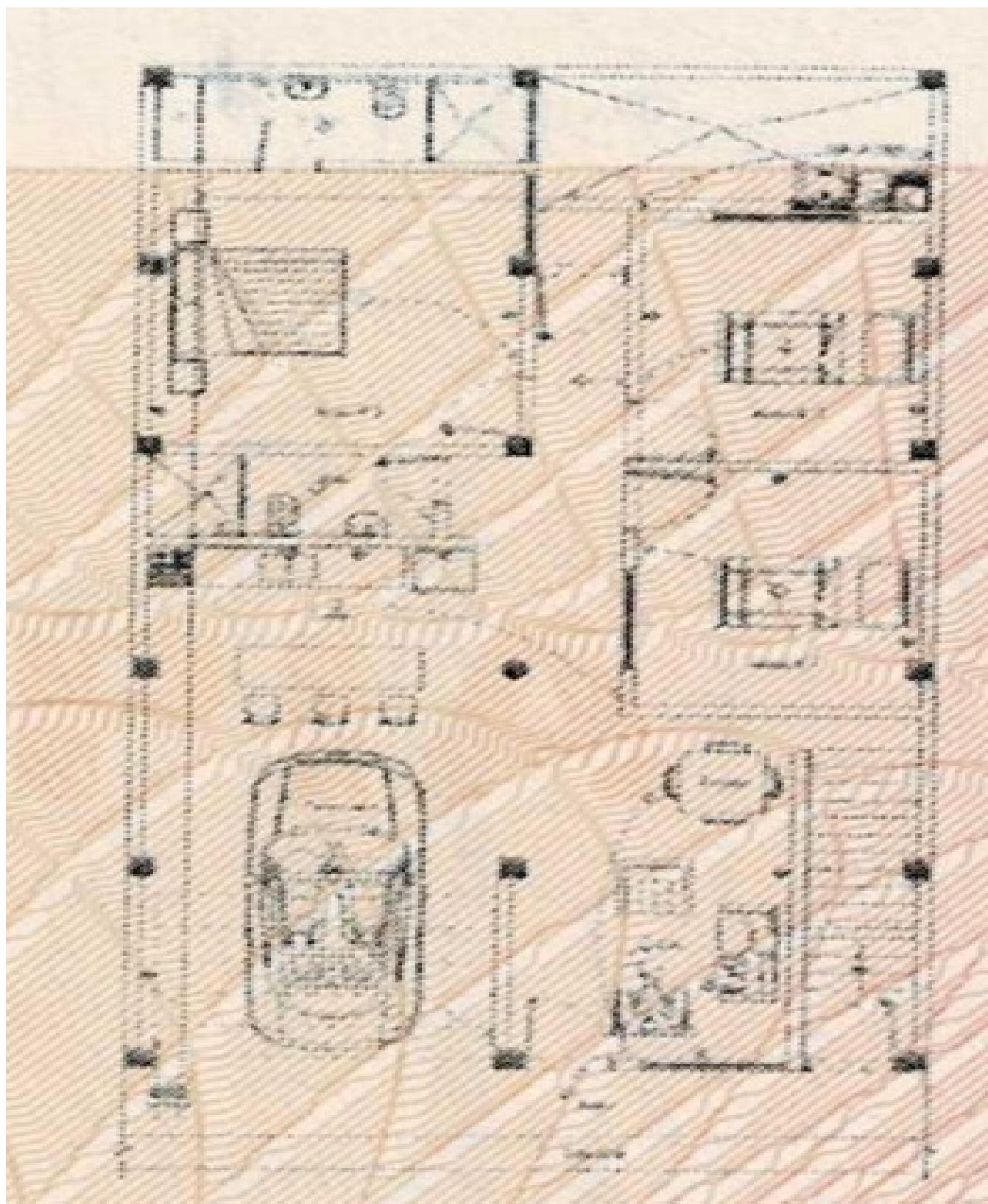
MAGNA SIRGAS: 4.211387651403125
GEOGRAFICAS : 4° 12' 40.9968''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.32347930059434
GEOGRAFICAS : 76° 19' 24.5244''

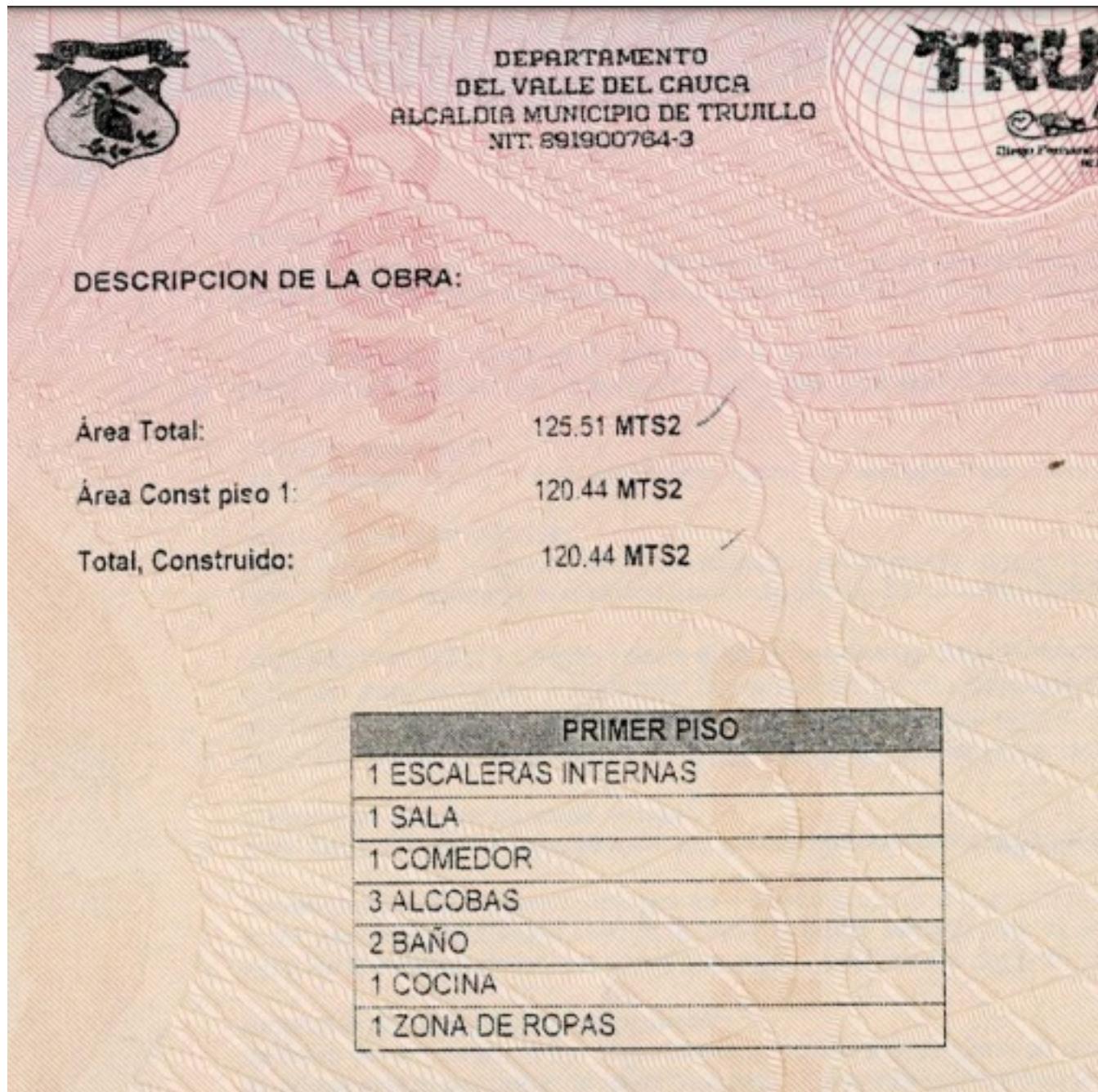
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



.OTROS ANEXOS.

Licencia áreas



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



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 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 LRCAJA-1033685488-2-V2



PIN de Validación: a34alle35



<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 avalador 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a34a1e35



<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

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 instalaciones 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a84e1e35

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

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1033685488-2-V2 M.I.: 384-140562

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Construcción 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: jsmi0310@gmail.com

Titulos 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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

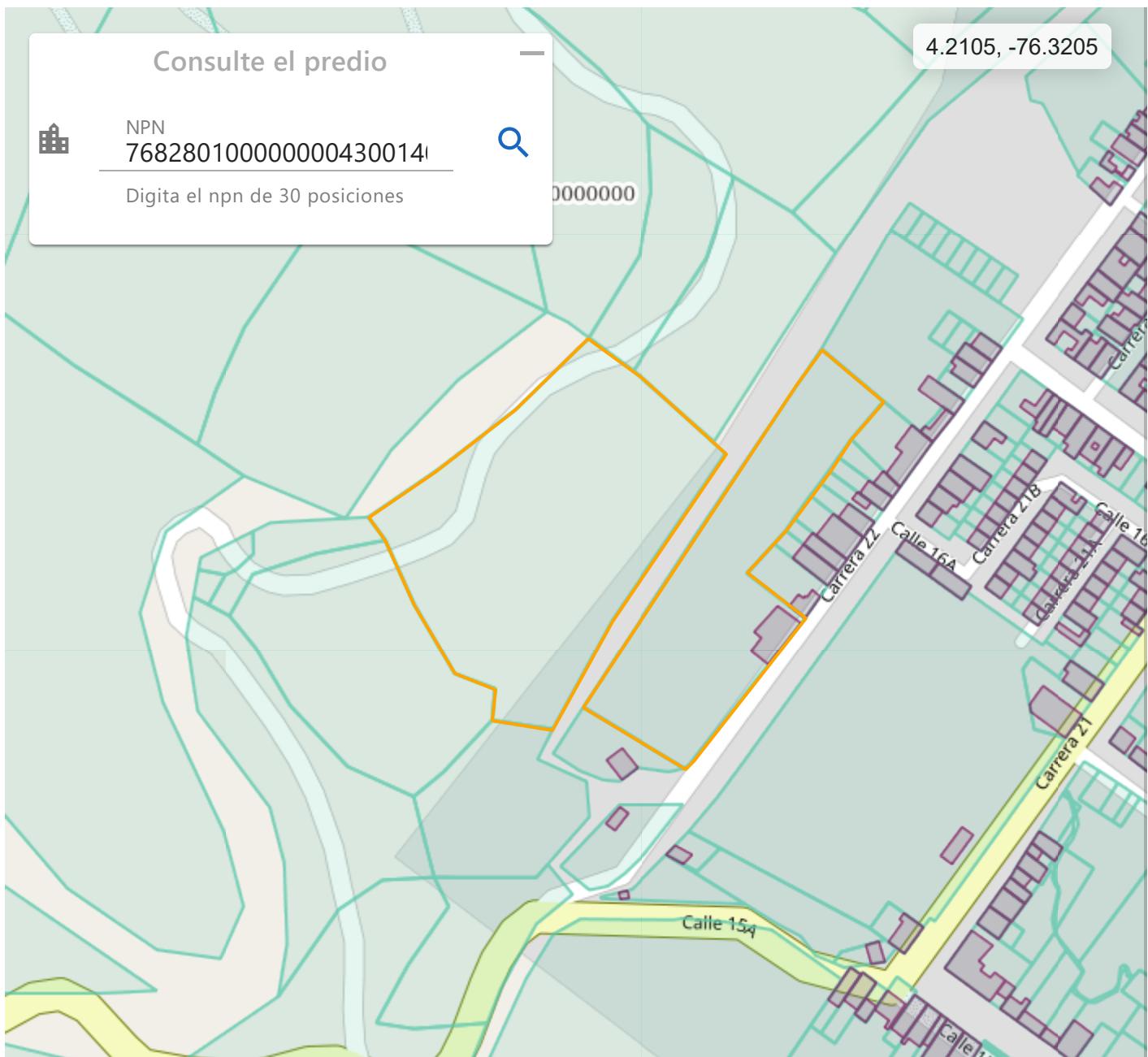
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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.

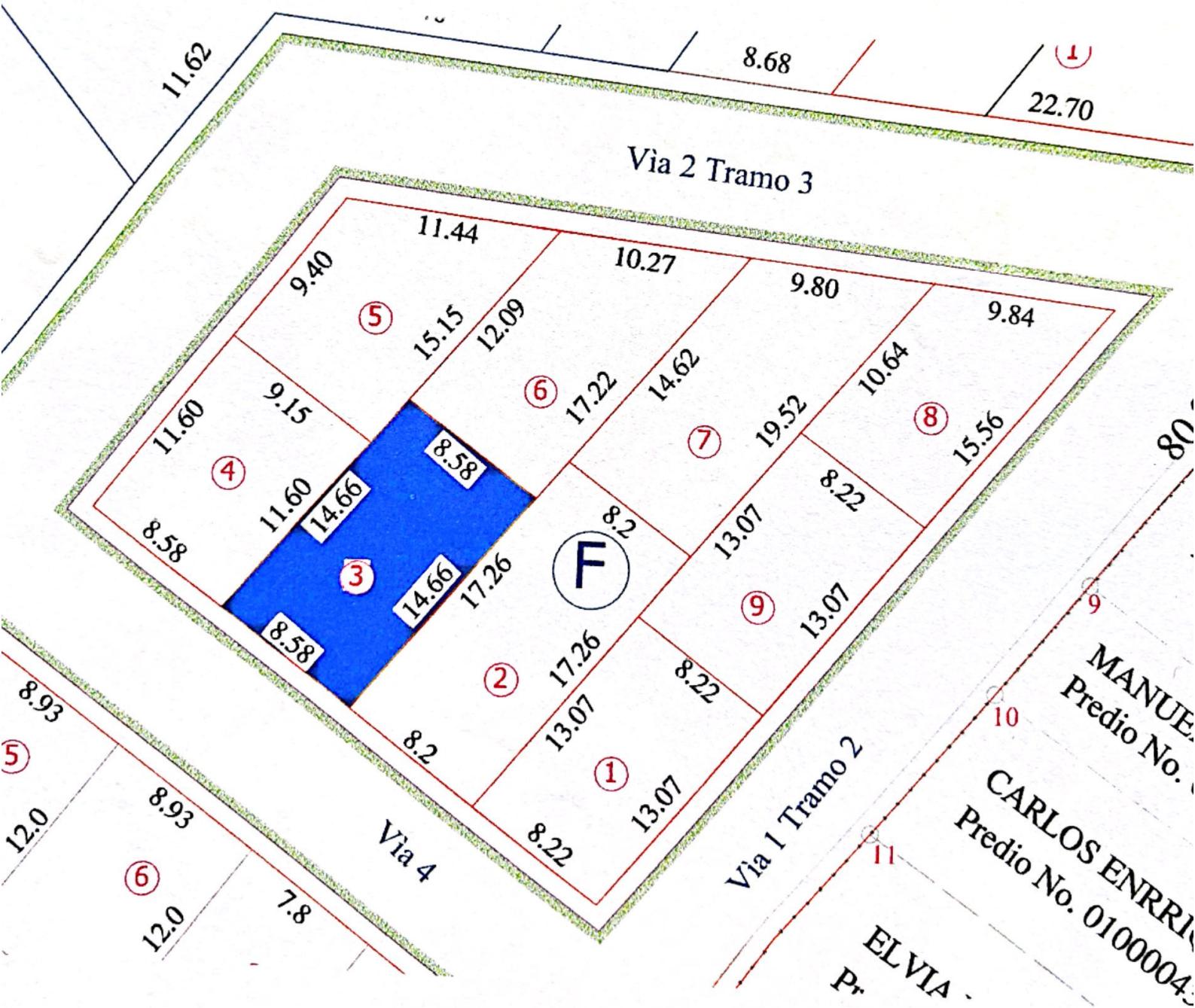


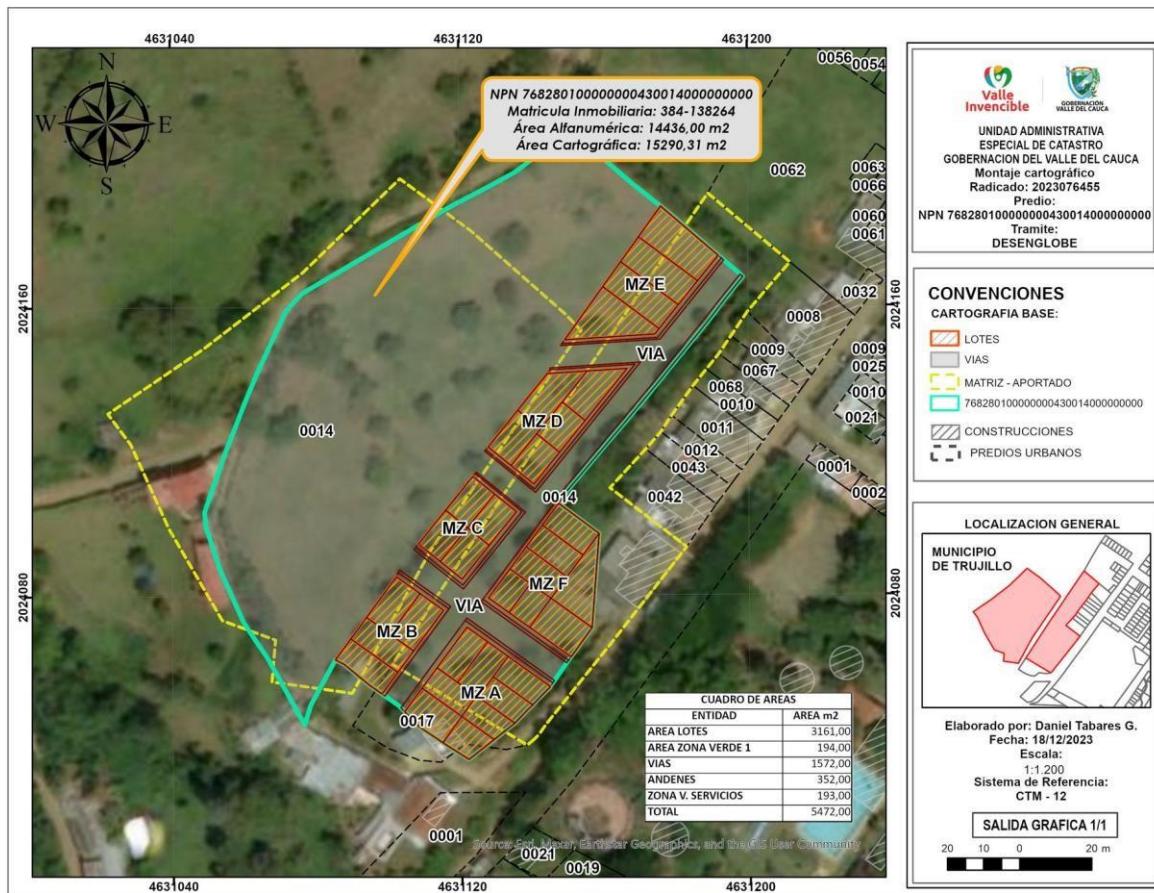
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal







No	Lote	Matrícula	área m ²
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

2023 - Valle Avanza S.A.S

Sociedad de Avances Tecnológicos para el Desarrollo del Departamento del Valle del Cauca - Valle Avanza S.A.S
 Nit 901357960-1 Carrera 101A # 17 -96, Cali, Colombia - Info@valleavanza.com - +57 6024028171 - www.valleavanza.com

¡Antes de imprimir este documento Piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera Copia no controlada.



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

Sociedad de Avances Tecnológicos para el Desarrollo del Departamento del Valle del Cauca - Valle Avanza S.A.S
Nit 901357960-1 Carrera 101A # 17 -96, Cali, Colombia - Info@valleavanza.com - +57 6024028171 - www.valleavanza.com

¡Antes de imprimir este documento Piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera Copia no controlada.



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.



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

Certificado generado con el Pin No: 240421285393308277

Nro Matrícula: 384-140562

Pagina 2 TURNO: 2024-20145

Impreso el 21 de Abril de 2024 a las 04:15:58 PM

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

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

DE: ZAPATA ARIAS MARIA ELENA

CC# 29900492

A: ORJUELA DUQUE CARLOS EFREY

CC# 16359737 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-09-2022 Radicación: 2022-11430

Doc: ESCRITURA 295 del 14-09-2022 NOTARIA UNICA de RIOFRIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: ORJUELA DUQUE CARLOS EFREY

CC# 16359737 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-09-2022 Radicación: 2022-11430

Doc: ESCRITURA 295 del 14-09-2022 NOTARIA UNICA de RIOFRIO VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: ORJUELA DUQUE CARLOS EFREY

CC# 16359737 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SAI VEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-20145 FECHA: 21-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**OSCAR JOSE MORENO PRENS
REGISTRADOR SECCIONAL**