



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	27/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 9A # 19 C 10
Barrio	San Pedro
Ciudad	La unión
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	Heyder Alberto Orozco Muñeton

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: EDWIN ANDRÉS SÁNCHEZ RUDA

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 **Heyder Alberto Orozco Muñeton** ubicado en la CALLE 9A # 19 C 10 San Pedro, de la ciudad de La unión.

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 \$65,100,000.00 pesos m/cte (Sesenta y cinco millones cien mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		60	M2	\$500,000.00	46.08%	\$30,000,000.00
Area Construida	Casa de 1 piso	39	M2	\$900,000.00	53.92%	\$35,100,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$65,100,000</b>

Valor en letras  
Sesenta y cinco millones cien mil Pesos Colombianos

## Perito actuante

*Jose Miguel Aranzazu A.*

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

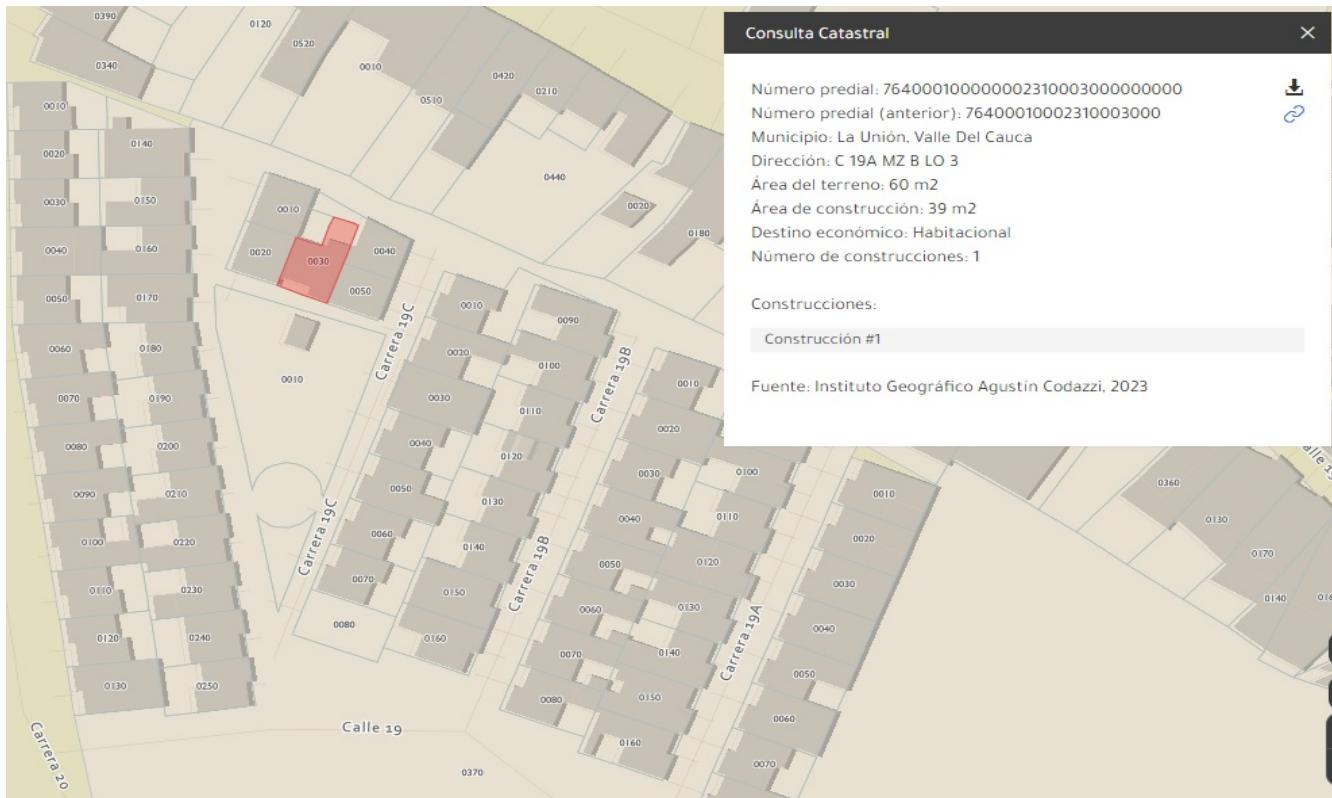
VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	1,085,000	1,669,231	Valor del avalúo en UVR	180,965.34
Proporcional	29,998,080	65,100,000	Valor asegurable	65,100,000
% valor proporcional	46.08	53.92	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> Inmueble ubicado en el corregimiento de San pedro area urbana de La Union, identificado con la nomenclatura Calle 9A # 19C-10, cuenta con los servicios de agua, luz y gas con sus medidores instalados.</p> <p><b>Jurídica:</b> No se evidencian limitaciones al dominio, se recomienda realizar una actualización de cabida y linderos, ya que tiene un área menor a la mencionada en documentos. <b>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</b></p> <p><b>Garaje:</b> No tiene garajes.</p> <p><b>Entorno:</b> Barrio residencial casa en via peatonal, casa en zona urbana del corregimiento de san pedro anexo al area urbana de la union.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Casa con acabados sencillos, piso en cemento y algunas paredes con ladrillo a la vista.</p>			

<b>Código</b>	LRCAJA-14690 202	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	EDWIN ANDRÉS SÁNCHEZ RUDA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	14690202	<b>Teléfono</b>	3104411059
<b>Email</b>	juliana14690@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Heyder Alberto Orozco Muñeton				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	94233654	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 9A # 19 C 10				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	La unión	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	San Pedro	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en el corregimiento de San pedro area urbana de La Union, identificado con la nomenclatura Calle 9A # 19C-10, cuenta con los servicios de agua, luz y gas con sus medidores instalados.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	42.3	AREA CONSTRUIDA	M2	39
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	7786000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
TERRENO	M2	51	AREA DE TERRENO	M2	60
CONSTRUCCION	M2	39	AREA CONSTRUIDA	M2	39
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
Forma Geometrica	Irregular	Frente	6		
Fondo	10	Relación frente fondo	1:1.6		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	013 DE 2015
<b>Area Del Lote</b>	60
<b>Forma Del Lote</b>	Irregular
<b>Topografia</b>	plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	No especifica
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No especifica
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No especifica
<b>Tratamiento</b>	No especifica
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No especifica
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.8
<b>Indice DeContruccion</b>	No especifica
<b>AislamientoPosterior</b>	3 metros
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	2Pisos
<b>Densidad</b>	100 viviendas x hectarea
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	En visita se evidencia que en el area que seria patio falta un area de aproximadamente 9 m2 de lote que están encerrados con muro en la casa de enseguida, se valoran los 39 m2 encontrados en visita ya que cumplen con la normativa de edificación del sector.

### Consulta catastral



**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
442	EscrituraDePropiedad	05/06/2023	Única	La unión

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
380-38575	20/06/2024	7640001000000231000	Casa 3000000000

**Observación**

No se evidencian limitaciones al dominio, se recomienda realizar una actualización de cabida y linderos, ya que tiene un área menor a la mencionada en documentos.

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

**Observación**

No tiene garajes.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

**CARACTERISTICAS**

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Barrio residencial casa en via peatonal, casa en zona urbana del corregimiento de san pedro anexo al area urbana de la union.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2004	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
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.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

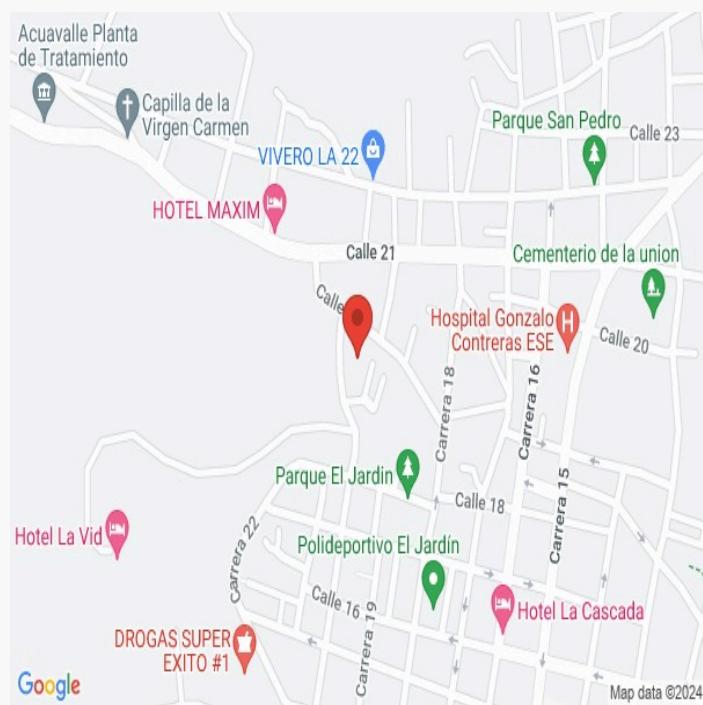
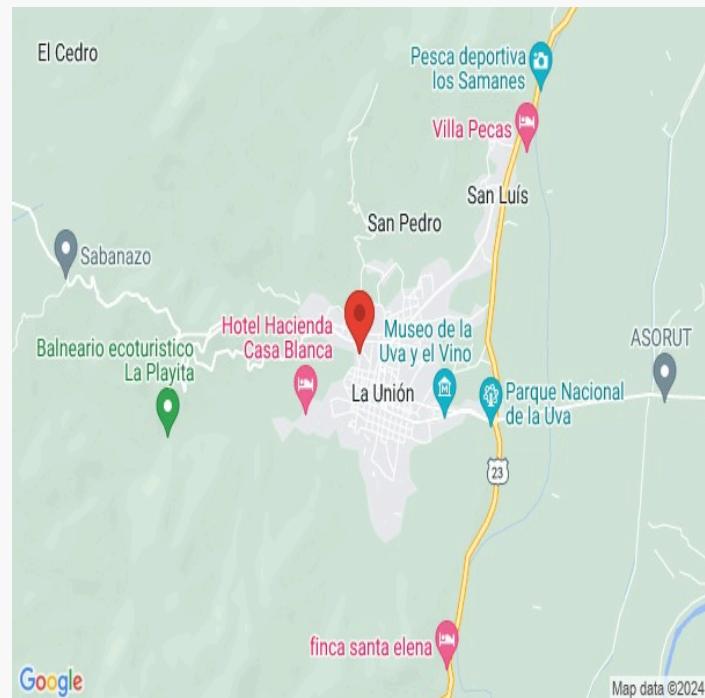
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

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

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

**Observación** Casa con acabados sencillos, piso en cemento y algunas paredes con ladrillo a la vista.

**Dirección:** CALLE 9A # 19 C 10 | San Pedro | La unión | Valle del Cauca



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.536898  
GEOGRAFICAS : 4° 32' 12.8322''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.106749  
GEOGRAFICAS : 76° 6' 24.2958''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	zarzal valle	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3178069352	90	45	\$900,000	\$40,500,000
2	zarzal	\$143,000,000	0.95	\$135,850,000	3225712294	125	80	\$900,000	\$72,000,000
3	la victoria los almendros	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000		82.5	65	\$800,000	\$52,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>60</b>	<b>39</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,000,000	\$500,000	1.0	1.0	1.00	\$500,000
2	\$63,850,000	\$510,800	1.0	1.0	1.00	\$510,800
3	\$41,100,000	\$498,182	1.0	1.0	1.00	\$498,182
				<b>PROMEDIO</b>	<b>\$502,993.94</b>	
				<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$6,821.10</b>	
				<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.36%</b>	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$500,000.00	AREA	60	TOTAL	\$30,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	39	TOTAL	\$35,100,000.00
VALOR TOTAL		\$65,100,000.00				

**Observaciones:****Enlaces:**

1.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/1441332970138709/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=](https://www.facebook.com/marketplace/item/1441332970138709/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A232e91a3-ce98-4eb3-96b9-6563bb17c146)

2.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/389290160181786/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=](https://www.facebook.com/marketplace/item/389290160181786/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A232e91a3-ce98-4eb3-96b9-6563bb17c146)

3.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/821867429394871/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=](https://www.facebook.com/marketplace/item/821867429394871/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A232e91a3-ce98-4eb3-96b9-6563bb17c146)

Plano



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

**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.

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 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-14690202**



PIN de Validación: a34a1a35



<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: a34a1135



#### 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, motores 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

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: a84a8e35

<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-14690202 M.I. 380-38575*

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: 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

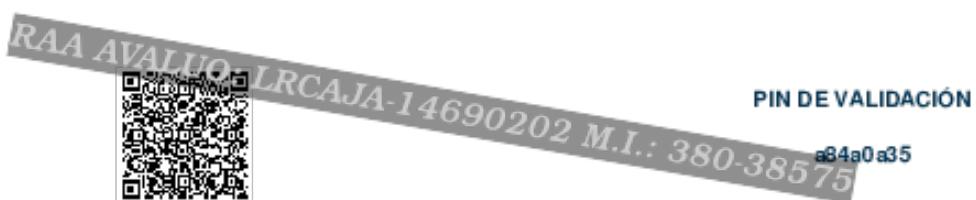


<https://www.raa.org.co>



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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROLDANILLO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240620331296174502**

**Nro Matrícula: 380-38575**

Página 2 TURNO: 2024-11921

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 10:54:54 AM

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

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

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

A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA, DEL MUNICIPIO DE LA UNION VALLE "INVIUNION"

NIT# 8001977614X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-2227

Doc: ESCRITURA 497 del 02-06-2004 NOTARIA de LA UNION

VALOR ACTO: \$8,031,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA . VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

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

DE: INVIVIUNION

A: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

CC# 24362090 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-2227

Doc: ESCRITURA 497 del 02-06-2004 NOTARIA de LA UNION

VALOR ACTO: \$

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

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

A: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

CC# 24362090 X , DE SUS HIJOS

#### ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-2227

Doc: ESCRITURA 497 del 02-06-2004 NOTARIA de LA UNION

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

CC# 24362090 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-03-2023 Radicación: 2023-1100

Doc: ESCRITURA 161 del 08-03-2023 NOTARIA UNICA de LA VICTORIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESCRITURA 497 DEL 02-06-2004 NOTARIA DE LA UNION-VALLE)

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

A: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

CC# 24362090 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 23-03-2023 Radicación: 2023-1100

Doc: ESCRITURA 161 del 08-03-2023 NOTARIA UNICA de LA VICTORIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (AFECTACION A



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240620331296174502**

**Nro Matrícula: 380-38575**

Página 3 TURNO: 2024-11921

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 10:54:54 AM

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

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

VIVIENDA FAMILIAR, CONSTITUIDA POR ESCRITURA 497 DEL 02-06-2004, NOTARIA UNICA DE LA UNION VALLE)

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

A: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

CC# 24362090 X

A: VARGAS GALLEGOS HERIBERTO ANTONIO

(FALLECIDO)

**CERTIFICADO DE DEFUNCION: 06830605)**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-03-2023 Radicación: 2023-1100**

Doc: ESCRITURA 161 del 08-03-2023 NOTARIA UNICA de LA VICTORIA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

CC# 24362090

A: GARCIA ORREGO FABIAN MAURICIO

CC# 1112618792 X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-06-2023 Radicación: 2023-2575**

Doc: ESCRITURA 442 del 05-06-2023 NOTARIA UNICA de LA UNION

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GARCIA ORREGO FABIAN MAURICIO

CC# 1112618792

A: OROZCO MU/ETON HEYDER ALBERTO

CC# 94233654 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

#### **Salvedades: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-20 Fecha: 15-05-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-47 Fecha: 21-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240620331296174502**

**Nro Matrícula: 380-38575**

Página 4 TURNO: 2024-11921

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 10:54:54 AM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-11921      FECHA: 20-06-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO C.R.P.

  
**DELIRIA ALVAREZ RODRIGUEZ**  
REGISTRADORA SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
**La guarda de la fe pública**