



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1059700790

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON JAMES REYES GUAPACHA	FECHA VISITA	15/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1059700790	FECHA INFORME	23/08/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 2 # 14-78 CASA-LOTE	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	53 años
BARRIO	La Troncada	REMODELADO	
CIUDAD	Toro	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO		
IDENTIFICACIÓN	1113304560		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	John Jairo Castañeda Sanchez				
NUM.	048 EscrituraDe	#NOTARIA	Única	FECHA	26/04/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Toro	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	768230100000000700008000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
380-1711	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en el municipio de Toro Valle del Cauca, identificada con la nomenclatura Carrera 2 # 14-78 tanto en documentos como en su nomenclatura física.
1 vivienda 75%_ 1 local 25% corresponde a local esquinero de la propiedad, esto no incumple la política de caja.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 230,533,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 230,533,000

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

Jose miguel Aranzazu R.
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	No especifica
Uso Condicionado Según Norma	No especifica
Uso Prohibido Según Norma	No especifica

Área Lote	243	Frente	13,5
Forma	regular	Fondo	18
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.333

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	008 del 2001 EOT
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2Pisos
Aislamiento posterior	No especifica
Índice de ocupación	No especifica
Índice de construcción:	No especifica
No. De Unidades:	1 vivienda 75% _ 1 local 25%

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	243
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	279
AREA CONSTRUIDA	M2	254
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 56.495.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
TERRENO	M2	243
AREA CONSTRUIDA	M2	225.24

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
TERRENO	M2	243
AREA CONSTRUIDA	M2	225.24

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	47
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 2 # 14-78 CASA-LOTE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1971

Comentarios de estructura

Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	243	M2	\$300,000.00	31.62%	\$72,900,000.00
Area Construida	Piso 1	225.19	M2	\$700,000.00	68.38%	\$157,633,000.00
TOTALES					100%	\$230,533,000

Valor en letras Doscientos treinta millones quinientos treinta y tres mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$230,533,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	La constructora Sagibe tiene un proyecto de casas tope VIS en el sector.

SALVEDADES

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

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

Entorno: Sector cercano a las salida del municipio sobre via vehicular de acceso al centro, cerca de la estación de servicio y de zonas con proyecto urbanísticos en desarrollo.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Casa con acabados sencillos acordes a su vetustez y a su tipología.

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 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.

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	La Union Valle	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	3142026411	203	174	\$500,000	\$87,000,000
2	El Jardín la Unión	\$145,000,000	0.98	\$142,100,000	3136778033	195	170	\$480,000	\$81,600,000
3	Gonzalo echeverry zarzal	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3104919651	102	100	\$700,000	\$70,000,000
Del inmueble						243	225.19		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$60,000,000	\$295.567	1.0	1.0	1.00	\$295,567
2	\$60,500,000	\$310,256	1.0	1.0	1.00	\$310,256
3	\$29,750,000	\$291,667	1.0	1.0	1.00	\$291,667
					PROMEDIO	\$299,163.19
					DESV. STANDAR	\$9,802.90
					COEF. VARIACION	3.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	243	TOTAL	\$72,900,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	225.19	TOTAL	\$157,633,000.00
VALOR TOTAL	\$230,533,000.00					

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/8380599498669721?ref=marketplace_profile&referral_code=undefined

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/823265979854789/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_ser%3A80e72ed4-7f8a-453a-a872-60798defaa56

3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/505359175250063?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_ser%3A382711d3-331b-4232-84c2-ccceb1897ef1

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	225.24
Area construida vendible	225.24
Valor M2 construido	\$1,472,000
Valor reposición M2	\$331,553,280
Valor reposición presupuesto M2	\$1,472,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,472,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	53
Edad en % de vida útil	53 %
Fito y corvin %	51.30 %
Valor reposición depreciado	\$716,864
Valor adoptado depreciado	\$700,000
Valor total	\$157,668,000

Observaciones:

		VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA RESIDENCIAL NPH								
		CENTRO		ANTIOQUIA		BOYACÁ		SUR		
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	IMAGEN DE REFERENCIA
ECONOMICO T82	Vivienda en Tipo 02, con un Área construida promedio hasta 120 m2, con acabados típicos del tipo de dos (02) pisos) de altura, sistema portante. Estructura en Mampostería, muros con Píñete estuco, de 4 habitación(es), sueta con dos (02)baño(s), y 1 cocina(s), y la Cubierta en placa.	\$ 1,276,457	\$ 1,468,000	\$ 1,312,554	\$ 1,509,000	\$ 1,311,958	\$ 1,508,000	\$ 1,279,854	\$ 1,472,000	

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
 CARRERA 2 # 14-78 CASA-LOTE | La Troncada | Toro | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.607938223079457

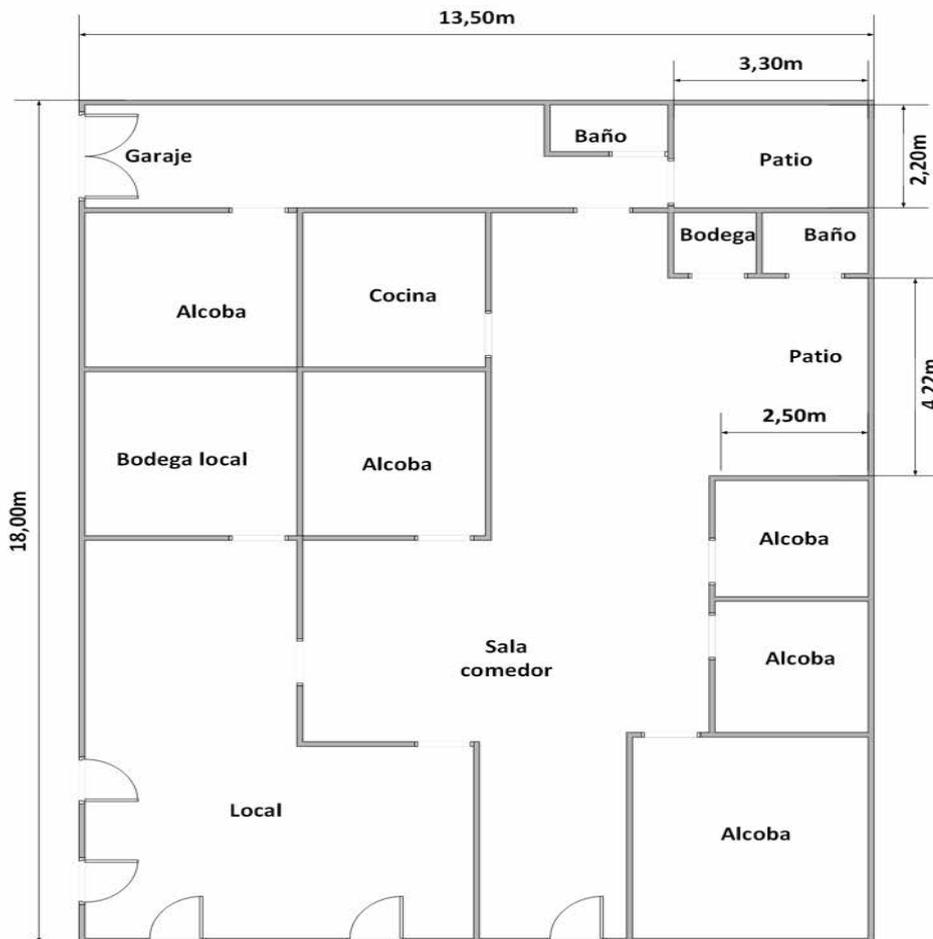
Longitud: -76.07527358917625

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 36´ 28.5762´´

Longitud: 76° 4´ 30.9858´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

Consulta catastral



← Resultados

Información del predio

Nnp	768230100000000710012000000000
Destino	Habitacional
Area Total Terreno	279
Area Total Construida	254
Direccion	K 2 14 78

TERRENOS

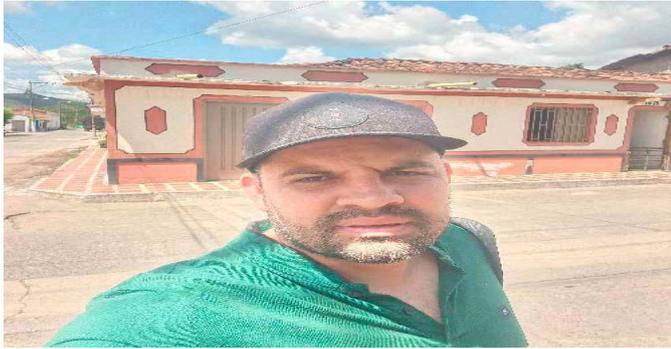
Area digitada	279
Zona geoeconomica	3
Zona fisica	20

CONSTRUCCIONES

Identificador	A1
Area construida	254
Uso	(Residencial) Vivienda hasta 3 pisos

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



FOTOS General

Local



Local



Local



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

CAPITULO II NORMAS PARA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR

Artículo 342. NORMAS MINIMAS DE LOTEO PARA VIVIENDA. La vivienda unifamiliar se clasifica en cuatro (4) tipos así: En desarrollo progresivo, unidad básica, vivienda mínima y vivienda completa.

Artículo 343. DEFINICION UNIDAD BASICA POR DESARROLLO PROGRESIVO. Es la solución de vivienda que se desarrolla en dos etapas. En la primera, se entrega en condiciones topográficas adecuadas, el lote necesario para edificar una vivienda mínima, incluyendo las obras de urbanización ejecutadas y las conexiones de los servicios públicos domiciliarios. En la segunda etapa se entrega la unidad básica.

Artículo 344. DEFINICION DE UNIDAD BASICA. Es La solución de vivienda que, además del lote urbanizado, en condiciones adecuadas, entrega un espacio de uso múltiple con baño, cocina y lavadero de ropas.

Artículo 345. DEFINICION VIVIENDA MINIMA. Es la solución de vivienda que se desarrolla en un lote de terreno en condiciones urbanísticas adecuadas y que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero de ropas y adicionalmente una (1) alcoba.

Artículo 346. DEFINICION DE VIVIENDA COMPLETA. Es la solución de vivienda que se desarrolla en un lote de terreno en condiciones urbanísticas adecuadas y que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero de ropas y adicionalmente como mínimo dos (2) alcobas.

Artículo 347. LOTE MINIMO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN UN PISO. El área de loteo interno para toda nueva vivienda urbana unifamiliar de una planta, será como mínimo de 66 m² y su área construida dependerá del tipo a que ella corresponda así:

TIPO	AREA CONSTRUIDA
Unidad Básica	22 metros
Vivienda Mínima	31 metros
Vivienda Completa:	
• De dos cuartos habitables	44 metros
• De tres cuartos habitables	54 metros

Por más cuartos habitables se incrementará 10 m² por cada uno.

Artículo 348. EXCEPCION. El lote mínimo para unidad básica por desarrollo progresivo, unidad básica, unidad mínima y unidad completa de dos alcobas será de 54 m² solo en urbanizaciones que se desarrollen para familias con ingresos entre cero (0) y dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, con solución de vivienda con valor máximo de 50 SMMLV

Areas o Documentos

SEGUNDO: COMPRAVENTA

OBJETO: Que por medio de éste instrumento público la parte vendedora, transfiere a título de VENTA real a favor de la parte compradora, el derecho de propiedad, posesión y dominio sobre el siguiente inmueble: UN PREDIO URBANO, ubicado en el área del Municipio de Toro Valle, en la carrera segunda número 14-78, mejorado con casa de habitación de paredes de ladrillo y pisos en cemento, seis (6) piezas, un (1) salón, cocina y comedor, con un frente de TRECE (13) METROS CON CINCUENTA (50) CENTIMETROS, por un fondo o centro de DIECIOCHO (18) METROS, de un área de DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS(243M2), alindado así: ORIENTE, Con la calle 15, OCCIDENTE, Con predio de Luis Angel Raigoza, NORTE Con la carrera 2, y SUR: Con predio de Juan Giraldo. CEDULA CATASTRAL 01-0070-008.

NOTA: en el certificado de tradición aparece el predio ubicado en la carrera 2 con calle 15A y el lindero ORIENTE dice con la calle 15A.

NOTA 2: SE REDACTO CONFORME A SU TITULO PRESENTADO, y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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 prevaletientes 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 --- **Etapas:** 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 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-1059700790



PIN de Validación: b1bb0a4e



<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 avaluador 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: b1bb0a4e

<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 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1bb0a4e

<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 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: b1bb0a4e



<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

b1bb0a4e

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 nueve (09) días del mes de Agosto 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 PUBLICOS DE ROLDANILLO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240731782298312946

Nro Matrícula: 380-1711

Pagina 1 TURNO: 2024-14745

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 11:20:38 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

CIRCULO REGISTRAL: 380 - ROLDANILLO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TORO VEREDA: TORO

FECHA APERTURA: 05-08-1977 RADICACIÓN: SN CON: CERTIFICADO DE: 05-08-1977

CODIGO CATASTRAL: CDK0001HRKECOD CATASTRAL ANT: 76823010000000700008000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE TORO EN LA CARRERA 2. CON CALLE 15A DE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 13.50 METROS CUADRADOS DE FRENTE POR UN FONDO O CENTRO DE 18:00 METROS CON TODAS SUS MEJORAS Y ANEXIDADES ALINDERADO ASI: ORIENTE, CON CALLE 15A; OCCIDENTE, PROPIEDAD QUE FUE DE ADOLFO MORENO HOY DE LUIS ANGEL RAIGOZA: NORTE, CON LA CARRERA 2.; SUR, PROPIEDAD DE MIGUEL SALGUERO HOY DE OTRO DUE/O.=.....NOTA: SEGUN ESCRITURA 012 DE LA ANOT. 02, EL PREDIO ESTA MEJORADO CON CASA DE HABITACION.=

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JOSE NOE GIRALDO GIRALDO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ISRAEL SUAREZ VALENCIA, POR ESCRITURA 230 DE 7 DE JUNIO DE 1.968 DE LA NOTARIA DE ZARZAL, REGISTRADA EL 6 DE AGOSTO DE 1.968, BAJO PDA 1241, FOLIO 148 TOMO 2. LIBRO PRIMERO.=JOSE ISRAEL SUAREZ VALENCIA, ADQUIRIO POR COMPRA A EVANGELINA FLOREZ VDA. DE BOCANEGRA,POR ESCRITURA 272 DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 1.949, DE LA NOTARIA DE TORO, REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DE 1.949, BAJO PDA 2310, FOLIO 183, TOMO 3. LIBRO PRIMERO.=

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 2 # 14-78 CASA-LOTE

1) CARRERA 2.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-10-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 364 del 28-09-1971 NOTARIA de TORO

VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GIRALDO GIRALDO JOSE NOE

A: BEDOYA OSPINA RAFAEL ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-01-1990 Radicación: 0211



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

Certificado generado con el Pin No: 240731782298312946

Nro Matrícula: 380-1711

Pagina 2 TURNO: 2024-14745

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 11:20:38 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

Doc: ESCRITURA 012 del 10-01-1990 NOTARIA de LA UNION

VALOR ACTO: \$850,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BEDOYA OSPINA RAFAEL ANTONIO

A: BEDOYA AGUDELO DIEGO

X

A: BEDOYA AGUDELO JOSE IGNACIO

X

A: BEDOYA AGUDELO JUAN CARLOS

X

A: BEDOYA AGUDELO LIDA

X

A: BEDOYA AGUDELO LUIS FERNANDO

X

A: BEDOYA AGUDELO NANCY LUCIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-08-1992 Radicación: 2861

Doc: ESCRITURA 624 del 24-08-1992 NOTARIA de LA UNION

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA PROINDIVISO SUS DERECHOS

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

DE: BEDOYA AGUDELO DIEGO

DE: BEDOYA AGUDELO JOSE IGNACIO

DE: BEDOYA AGUDELO JUAN CARLOS

DE: BEDOYA AGUDELO LIDA

DE: BEDOYA AGUDELO NANCY LUCIA

A: VALENCIA GARCIA MARCO ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-11-1992 Radicación: 4108

Doc: ESCRITURA 923 del 23-11-1992 NOTARIA de LA UNION

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA SU DERECHO DE CUOTA

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

DE: BEDOYA AGUDELO LUIS FERNANDO

A: VALENCIA GARCIA MARCO ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-05-2019 Radicación: 2019-2109

Doc: ESCRITURA 048 del 26-04-2019 NOTARIA UNICA de TORO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (CASA) CARRERA 2 # 14-78 CONFORME

CERTIFICADO 027 DE 24-04-2019 EXPEDIDO POR PLANEACION MPAL. DE TORO V.

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

A: VALENCIA GARCIA MARCO ANTONIO

CC# 6477276

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240731782298312946

Nro Matrícula: 380-1711

Pagina 4 TURNO: 2024-14745

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 11:20:38 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: 2024-14745

FECHA: 31-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DELIRIA ALVAREZ RODRIGUEZ
REGISTRADORA SECCIONAL



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