



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 10 4-22 LT 4 MZ N CASA 04 MZ N		
Barrio	Portal de San Felipe		
Ciudad	Tuluá		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	LUIS ALBERTO RUIZ ORTIZ		

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: LUIS ALBERTO RUIZ ORTIZ

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 **LUIS ALBERTO RUIZ ORTIZ** ubicado en la CALLE 10 4-22 LT 4 MZ N CASA 04 MZ N Portal de San Felipe, de la ciudad de Tuluá.

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 \$158,640,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y ocho millones seiscientos cuarenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

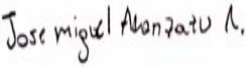
MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	90	M2	\$558,000.00	31.66%	\$50,220,000.00
Area Construida	Piso 1	41.7	M2	\$1,300,000.00	34.17%	\$54,210,000.00
Area Construida	Piso 2	41.7	M2	\$1,300,000.00	34.17%	\$54,210,000.00
TOTALES					100%	\$158,640,000
Valor en letras Ciento cincuenta y ocho millones seiscientos cuarenta mil 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	0	0	Valor del avalúo en UVR	158,640,000.00
Proporcional	0	158,640,000	Valor asegurable	158,640,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-94483258	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	LUIS ALBERTO RUIZ ORTIZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94483258	Teléfono	3186327946
Email	diegoruizortiz@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LUIS ALBERTO RUIZ ORTIZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94483258	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 10 4-22 LT 4 MZ N CASA 04 MZ N				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Tuluá	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Portal de San Felipe	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Casa ubicada en la urbanización Portal de San Felipe fase V identificada con la nomenclatura Calle 10 # 4-22 lote 4 Manzana N				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																																																								
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																																						
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																																										
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>83.4</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Terreno</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>Piso 1</td><td>M2</td><td>41.7</td></tr><tr><td>Piso 2</td><td>M2</td><td>41.7</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Terreno</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>Piso 1</td><td>M2</td><td>41.7</td></tr><tr><td>Piso 2</td><td>M2</td><td>41.7</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	83.4	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	Terreno	M2	90	Piso 1	M2	41.7	Piso 2	M2	41.7	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	Terreno	M2	90	Piso 1	M2	41.7	Piso 2	M2	41.7	ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																									
AREA DE TERRENO	M2	90																																																									
AREA CONSTRUIDA	M2	83.4																																																									
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																									
AREA DE TERRENO	M2	0																																																									
AREA CONSTRUIDA	M2	0																																																									
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																																																									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																									
Terreno	M2	90																																																									
Piso 1	M2	41.7																																																									
Piso 2	M2	41.7																																																									
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																									
Terreno	M2	90																																																									
Piso 1	M2	41.7																																																									
Piso 2	M2	41.7																																																									
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																																									
Indice ocupación		0																																																									
Indice construcción		0																																																									
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6																																																								
Fondo	15	Relación frente fondo	1:2.5																																																								
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	Proyecto con varias etapas desarrolladas en total V fases																																																										
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.																																																										

Acuerdo Decreto	017 DEL 18/12/2015
Area Del Lote	90
Forma Del Lote	regular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Según Licencia
Uso Condicionado Norma	Según Licencia
Uso Prohibido Norma	Según Licencia
Tratamiento	Según Licencia
Actuaciones Estrategicas	Según Licencia
Indice DeOcupacion	Según Licencia
Indice DeContruccion	Según Licencia
Antejardin	Según licencia
AislamientoPosterior	Según licencia
Aislamiento Lateral	Según licencia
Altura Permitida	2Pisos
Densidad	SEGÚN LICENCIA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	1. Área de terrenos tomada de los documentos aportados. 2. Registra un área construida de 83,4 M2. 3. El área medida durante la inspección al predio se debe considerar aproximada ya que no constituye un

	levantamiento arquitectónico formal. 4. Se liquida el área construida declarada en documentos.
--	--

Indices Norma

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N°C-597

Tuluá Valle, 05 de noviembre de 2020

"POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL EN LA MODALIDAD DE RELOTEO MANZANAS G, H, N, O y Q - CONSTRUCCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE (OBRA NUEVA) CIENTO CINCUENTA Y OCHO (158) UNIDADES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERES SOCIAL DE DOS (2) PISOS Y DOS (2) LOCALES COMERCIALES" – PORTAL DE SAN FELIPE - FASE 5"
SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-19-0990

MANZANA N				
Tipo	No. Lote	Area lote	Area ocupada	Area contruida
vivienda	1	120	120	76,79
vivienda	2	90	90	83,4
vivienda	3	90	90	83,4
vivienda	4	90	90	83,4
vivienda	5	90	90	83,4
vivienda	6	90	90	83,4
vivienda	7	90	90	83,4

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1556	EscrituraDePropiedad	11/07/2024	3	Tuluá
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
384-148407	05/08/2024		Casa	
Observación	Predio afectado a patrimonio familiar a favor de la familia del solicitante.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda			Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1
Observación	Garaje integrado a la construcción de la casa.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	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	Vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: Colegio Occidental, Patinodromo El producto inmobiliario predominante en la zona es: Casa unifamiliar Las vías de acceso al inmueble son: Vía Tuluá Tres esquinas.				

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 fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción					
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	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: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Casa con acabados sencillos, constructora entrega en obra gris, cocina sin gabinetes solo baño con acabado en cerámica.							

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Portal de san Felipe	\$156,600,000	1	\$156,600,000	3214772261	90	83.4	\$1,300,000	\$108,420,000
2	Villa Argelia	\$117,000,000	1	\$117,000,000	3178898482	62.5	46.99	\$1,650,000	\$77,533,500
3	Villa de las Palmas	\$117,000,000	1	\$117,000,000	3178898482	62.5	46.99	\$1,650,000	\$77,533,500
Del inmueble						90	83.4		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,180,000	\$535,333	1.0	1.0	1.00	\$535,333
2	\$39,466,500	\$631,464	0.95	0.95	0.90	\$569,896
3	\$39,466,500	\$631,464	0.95	0.95	0.90	\$569,896
					PROMEDIO	\$558,375.28
					DESV. STANDAR	\$19,954.92
					COEF. VARIACION	3.57%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$558,000.00	AREA	90	TOTAL	\$50,220,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	83.4	TOTAL	\$108,420,000.00
VALOR TOTAL	\$158,640,000.00					

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- Sala de Ventas 2- Sala de Ventas 3- Sala de Ventas

Plano



Foto Selfie



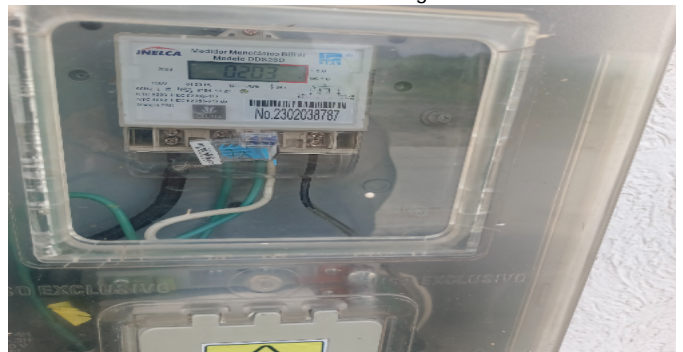
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



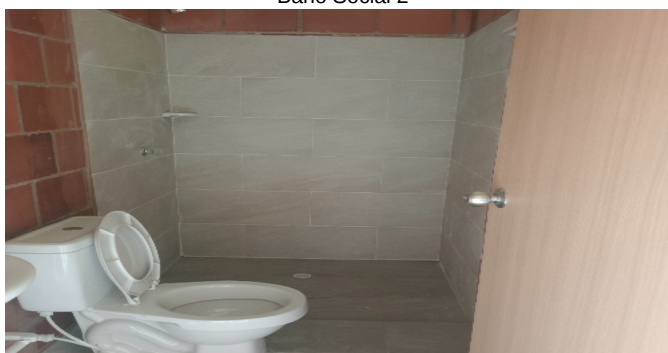
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Deposito



Garaje



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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-94483258



PIN de Validación: b1bb0a4e



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 actualizado y cuenta 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



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 2020Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calificación 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: jpsm0310@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

Página 3 de 4



PIN de Validación: b1bb0a4e

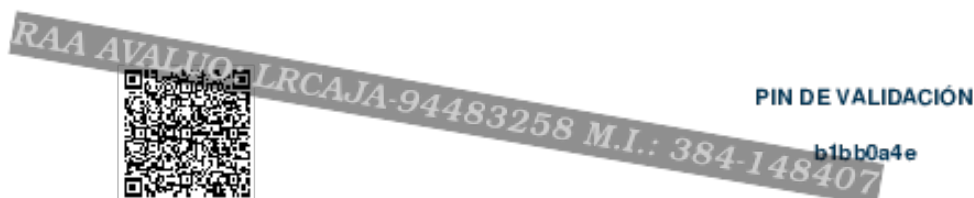


<https://www.raa.org.co>



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 de be 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 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