



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	26/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 11 27C-40 IER PISO		
Barrio	PEÑARANDA		
Ciudad	Tuluá		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	Robertulio Rodriguez Garcia		

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: EDWIN ANDRES CANCHALA LOPEZ

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 **Robertulio Rodriguez Garcia** ubicado en la CALLE 11 27C-40 IER PISO PEÑARANDA, 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 \$140,514,000.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta millones quinientos catorce mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

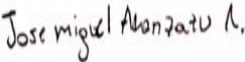
MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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	88.2	M2	\$550,000.00	34.52%	\$48,510,000.00
Area Construida	Piso 1	54.12	M2	\$1,700,000.00	65.48%	\$92,004,000.00
TOTALES					100%	\$140,514,000
Valor en letras Ciento cuarenta millones quinientos catorce 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	140,514,000.00
Proporcional	0	140,514,000	Valor asegurable	140,514,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-14798867	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	EDWIN ANDRES CANCHALA LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	14798867	Teléfono	3107617792
Email	edwin.canchala@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Robertulio Rodriguez Garcia				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16546171	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 11 27C-40 IER PISO				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Tuluá	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Rural	Barrio	PEÑARANDA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Casa en sector residencial conocido como Peñaranda el cual segun documentos hace parte del corregimiento de aguaclara jurisdicción de Tuluá, casa se identifica con la nomenclatura Calle 11 # 27C-40.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																																		
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>88.2</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>54.12</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>88</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>8453000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>88.2</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>75.96</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>88.2</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>54.12</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	88.2	AREA CONSTRUIDA	M2	54.12	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	88	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	8453000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	88.2	AREA CONSTRUIDA	M2	75.96	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	88.2	AREA CONSTRUIDA	M2	54.12	ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																			
AREA DE TERRENO	M2	88.2																																																			
AREA CONSTRUIDA	M2	54.12																																																			
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																			
AREA DE TERRENO	M2	88																																																			
AREA CONSTRUIDA	M2	0																																																			
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	8453000																																																			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																			
AREA DE TERRENO	M2	88.2																																																			
AREA CONSTRUIDA	M2	75.96																																																			
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																			
AREA DE TERRENO	M2	88.2																																																			
AREA CONSTRUIDA	M2	54.12																																																			
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																																			
Indice ocupación		0																																																			
Indice construcción		0																																																			
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6																																																		
Fondo	14.7	Relación frente fondo	1:2.45																																																		
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.																																																				
Comportamien to 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	88.2
Forma Del Lote	regular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Rural
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	Según licencia
Densidad	Según licencia
Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo medio
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 54.12M2. 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 registrada en licencia.
--	---

Consulta Catastral y/o Predial

Origen nacional
EPSG : 9377
4645383.75, 2011548.38

Información del predio

Nnp	768340102000005560090000000000
Destino	Habitacional
Area Total Terreno	88
Area Total Construida	0
Direccion	MZ G Lo 78

TERRENOS

Area digitada	88
Zona geoeconomica	12
Zona fisica	20

CONSTRUCCIONES

El predio no tiene construcciones asociadas.

Indices Norma



CURADURÍA URBANA UNO

TULUÁ

RESOLUCIÓN 76834-1-23-0644 de: Día: 01 Mes: 09 Año: 2023

Por la cual se expide una LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA. El Curador Urbano Uno de Tuluá, en uso de las facultades consagradas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 modificando por los Decretos 2218 del 18 de Noviembre de 2015, 1203 del 12 de Julio de 2017 y 1783 de 20 de Diciembre de 2021.

Que ROBERTULIO RODRIGUEZ GARCIA realizó (aron) una solicitud de LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA y que después de efectuada la citación a los vecinos para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, no se presentaron objeciones.

Que en los planos y documentos aportados bajo el Radicado CU1-AU-2023-1725 y SNR 76834-1-23-0290 de fecha 05/07/2023, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 17 de diciembre 18 de 2015) y demás normas Municipales vigentes, el proyecto estructural fue aprobado con base en la norma NSR-10 sus modificaciones y adiciones, es procedente su otorgamiento. Que en mérito de lo expuesto

RESUELVE:

RESOLUCIÓN:			
ARTÍCULO 1°. Conceder LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA			
Denominado: VIVIENDA UNIFAMILIAR			
Solicitante (s): ROBERTULIO RODRIGUEZ GARCIA			Teléfono 3187683733
Identificado con C.C. 16546171			
Código unico predial N° 010205560009000	M.I. 384-90119 Fecha: 29/06/2023		
Barrio/Urb. PENARANDA	Comuna: 3		
Dirección: MZ G LT 78	Correo electrónico: N/A		
VIGENCIA: Treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoria. La licencia se podrá prorrogar por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, previa solicitud de la prórroga, la cual deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles, anteriores al vencimiento de la licencia.			
ARTÍCULO 2°. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establezcan en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:			
Línea Paramento: 249151 Expedida: 04/05/2023	Tratamiento: CONSOLIDACION MODERADA		
Arquitecto: JHON SERGIO LOAIZA QUINTERO	Matricula: A431152011-6499144	Correo electrónico: N/A	
Ingeniero Civil: JUAN DE DIOS RESTREPO LARA	Matricula: 7620262917VLL	Correo electrónico: N/A	
Ingeniero Geotécnista: N/A	Matricula: N/A	Correo electrónico: N/A	
Revisor Independiente Diseños Estructurales: N/A	Matricula: N/A	Correo electrónico: N/A	
Constructor Responsable de la Obra: JUAN DE DIOS RESTREPO LARA (Remitirse al Art. 4 Literal g. de esta Resolución)			Matricula: 7620262917VLL

USO		UNIDADES SEGÚN USO GENERAL					ÁREA LOTE 88.20 M2	ÁREA LIBRE 34.08 M2
		CANTIDADES			ESTACIONAMIENTOS		DEPÓSITOS	ÁREA M2 CONSTRUIDA
GENERAL	TIPO	ANTIGUAS	NUEVAS	TOTAL	PARTICULAR	VISITANTES		
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	0	1	1	0	0	0	54.12
MODALIDADES		PISO 1		TOTAL		ALTURAS		
OBRA NUEVA		54.12		54.12		N° DE EDIFICIOS	N° DE PISOS	
I.O. 0.61		I.C. 0.61				1	1	

COMPLEMENTACIONES - DADAMENITAE



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
180	EscrituraDePropiedad	25/01/2023	1	Tuluá
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
384-90119	23/08/2024	76834010200000556000 9000000000	Casa	
Observación	Según certificado de tradición en su anotación 8 tiene una hipoteca con un particular.			

Observación	No tiene garajes.
-------------	-------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
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	NO	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:	Sector residencial, cerca de colegios y escenarios deportivos, se accede a traves de la Carrera 28A, la calle donde se ubica la casa esta sin pavimentar.				

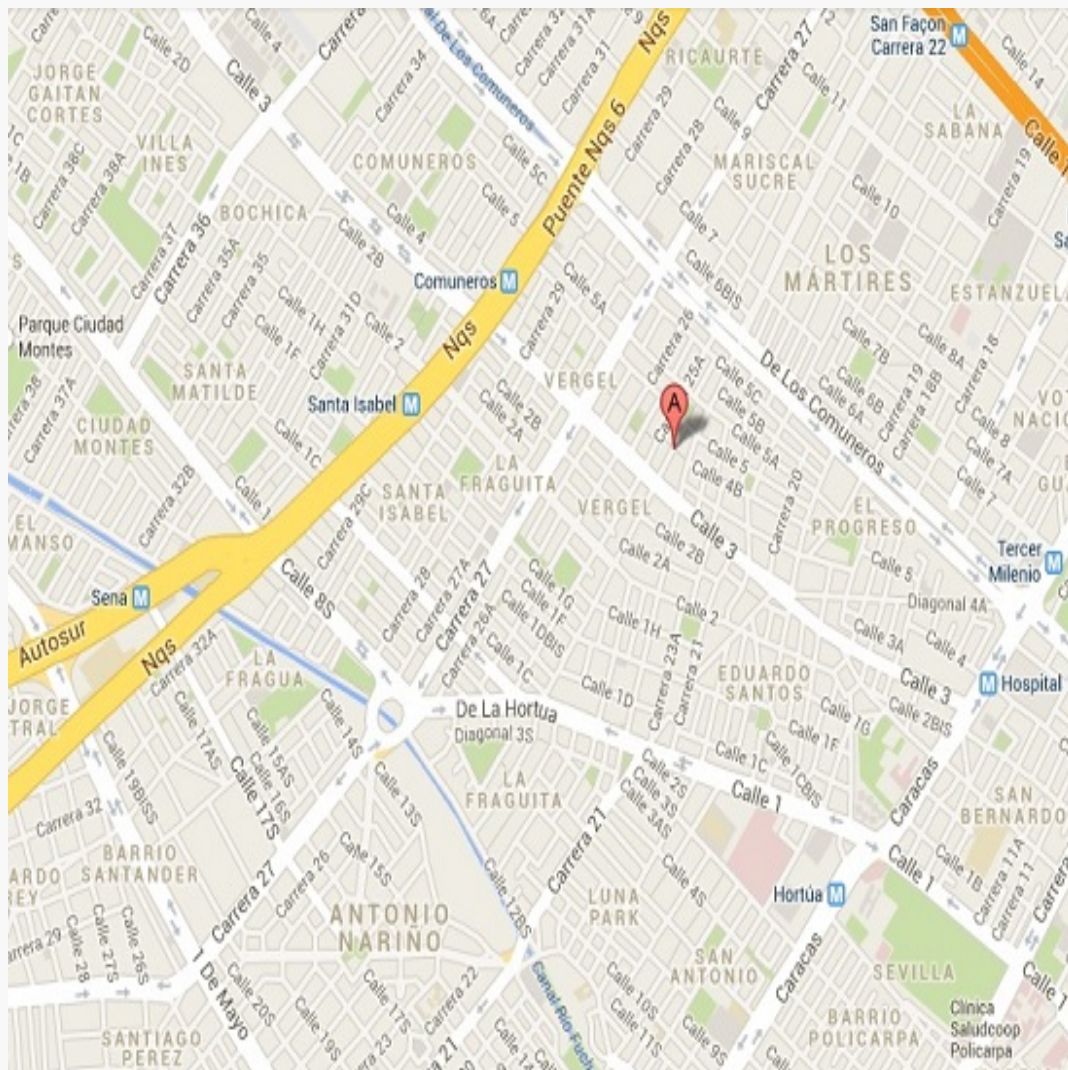
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad 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	Resolución 76834-1-23-0644 del día : 01/09/2023				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	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, Baño privado: 1, Zona ropas: 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	Acabados sencillos pero en buen estado de conservación acorde a la vetustez de la construcción.							

Dirección: CALLE 11 27C-40 IER PISO | PEÑARANDA | Tuluá | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.098383883495426
GEOGRAFICAS : 4° 5' 54.1824''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.19462441126677
GEOGRAFICAS : 76° 11' 40.6464''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Morales Tuluá	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3178941233	102	90	\$1,700,000	\$153,000,000
2	Gayacanes	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3167038059	102	80	\$1,500,000	\$120,000,000
3	Prados del Norte	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3176884627	80	70	\$1,530,000	\$107,100,000
Del inmueble						88.2	54.12		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$56,000,000	\$549,020	1.0	1.0	1.00	\$549,020
2	\$55,750,000	\$546,569	1.0	1.0	1.00	\$546,569
3	\$44,900,000	\$561,250	1.0	1.0	1.00	\$561,250
					PROMEDIO	\$552,279.41
					DESV. STANDAR	\$7,864.82
					COEF. VARIACION	1.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	88.2	TOTAL	\$48,510,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,700,000.00	AREA	54.12	TOTAL	\$92,004,000.00
VALOR TOTAL	\$140,514,000.00					

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.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/6629109 2.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10971905 3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-tulu/7812472						

Plano

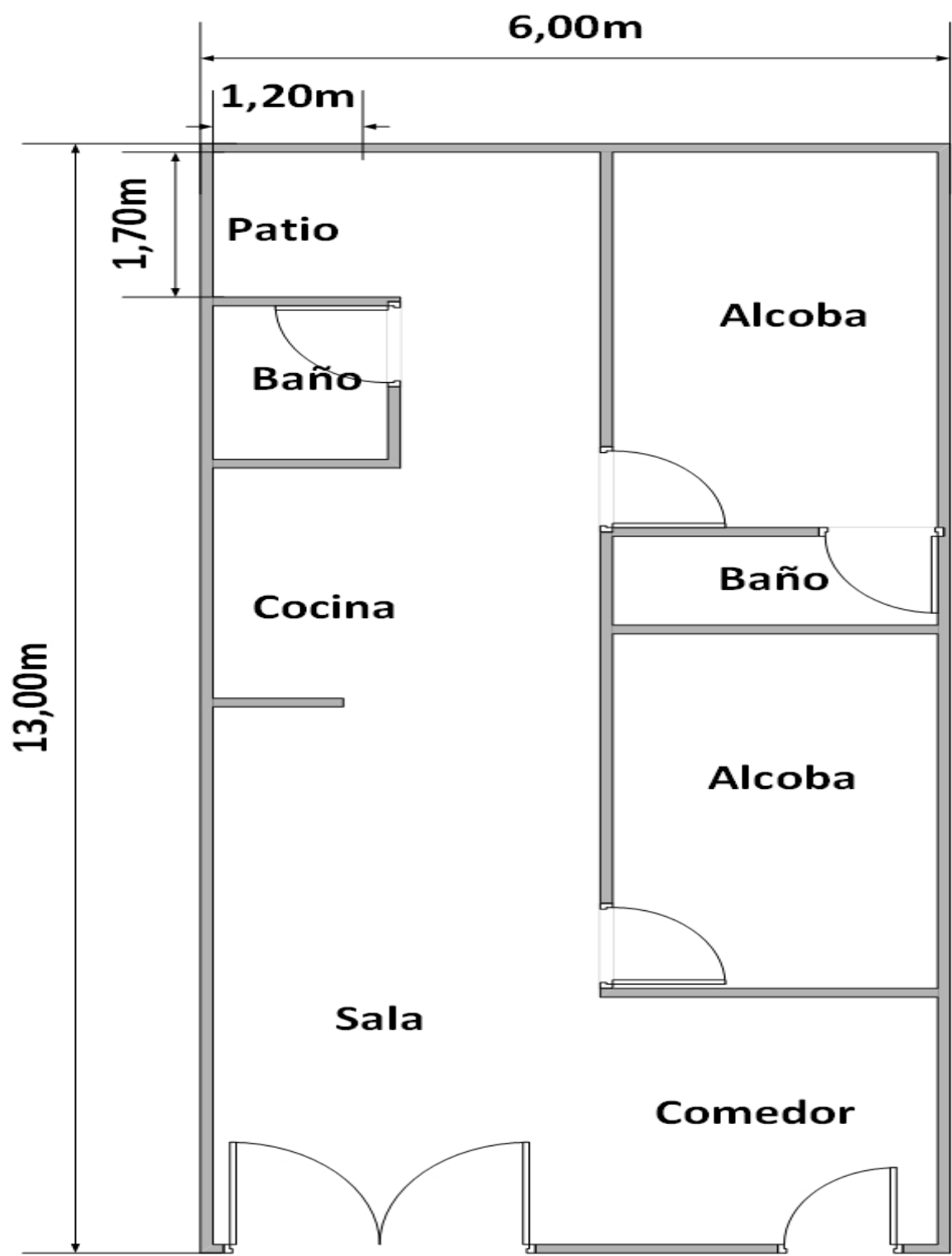


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



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 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-14798867



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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-14798867

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: 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



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.



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