



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	14/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	LOTE 26 MZ 13 CASA URB BOSQUES DE MARACAIBO
Barrio	Bosques de Maracaibo
Ciudad	Tuluá
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	SIMON ORTEGA ROZO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: EVER ANTONIO VINASCO JARAMILLO

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 **SIMON ORTEGA ROZO** ubicado en la LOTE 26 MZ 13 CASA URB BOSQUES DE MARACAIBO Bosques de Maracaibo, 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 \$98,748,100 pesos m/cte (Noventa y ocho millones setecientos cuarenta y ocho mil cien).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	60.50	M2	\$512,200.00	31.38%	\$30,988,100.00
Area Construida	Casa	42.35	M2	\$1,600,000.00	68.62%	\$67,760,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$98,748,100</b>

Valor en letras

Noventa y ocho millones setecientos cuarenta y ocho mil cien Pesos Colombianos

Perito actuante

*Jose Miguel Aranzazu A.*

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
 RAANro: AVAL-1113304560 C.C: 1113304560  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-19 10:56:00

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	98,748,100.00
Proporcional	0	98,748,100	Valor asegurable	98,748,100
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-11122 99750	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	EVER ANTONIO VINASCO JARAMILLO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1112299750	<b>Teléfono</b>	3175452747
<b>Email</b>	everantoniovinascojaramillo@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	SIMON ORTEGA ROZO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	6557591	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	LOTE 26 MZ 13 CASA URB BOSQUES DE MARACAIBO				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Tuluá	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Bosques de Maracaibo	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>Inmueble ubicado en la Urbanización Bosques de Maracaibo, Nomenclatura Carrera 21 # 1B Norte - 04 (Según Certificado de Nomenclatura), del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 2. El inmueble consta de: 3 alcobas, baño social, cocina, sala, comedor y patio.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50	AREA DE TERRENO	M2	60.50
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	56
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	26298000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50	AREA DE TERRENO	M2	60.50
AREA CONSTRUIDA	M2	57.05	AREA CONSTRUIDA	M2	42.35
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
<b>Forma Geometrica</b>	RECTANGULAR	<b>Frente</b>	6.05		
<b>Fondo</b>	10	<b>Relación frente fondo</b>	1:1.65		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				

**Comportamiento Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 017 del 18/12/2015
<b>Area Del Lote</b>	60.50
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANA
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIAL.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	NO ESPECIFICA
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACIÓN MODERADA
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	RESULTANTE
<b>Indice DeContrucion</b>	RESULTANTE
<b>Antejardin</b>	EMPATE CON LOS VECINOS
<b>AislamientoPosterior</b>	3 METROS MÍNIMO
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO APLICA
<b>Altura Permitida</b>	3 PISOS
<b>Densidad</b>	NO ESPECIFICA
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	AMENAZA BAJA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	SIN AMENAZA
<b>Suelos De Proteccion</b>	N/A
<b>Patrimonio</b>	N/A
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Las áreas a valorar corresponden al área de terreno registrada en los documentos jurídicos aportados (CTL y EP), y el área construida que fue medida en visita de inspección. Inmueble con área construida de 57.05

m<sup>2</sup>, es decir con 14.7 m<sup>2</sup> fuera de norma, lo que representa un 34.7% del área susceptible de legalizar. Nota 1: Se liquida el área construida que cumple con la normatividad vigente para el sector. Nota 2: Las medidas tomadas en campo se deben considerar aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2815	EscrituraDePropiedad	14/11/2025	2	Tuluá

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-65788	20/01/2025	76834010100001015002	Casa 6000000000

**Observación**

El inmueble tasado no presenta gravámenes ni limitaciones en documentos jurídicos suministrados. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Observación**

El inmueble no tiene garajes integrados a su estructura.

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

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

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

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía peatonal en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 1B Norte y la Cra 21. En su cercanía hay lugares de interés como la Escuela Luis Carlos Delgado, Parque principal del barrio, Centro de Salud La Independencia y Escuela Luis Carlos Delgado. Estrato socioeconómico tomado de la factura de impuesto predial suministrada en visita técnica.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1994	<b>Edad Inmueble</b>	31 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada.				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

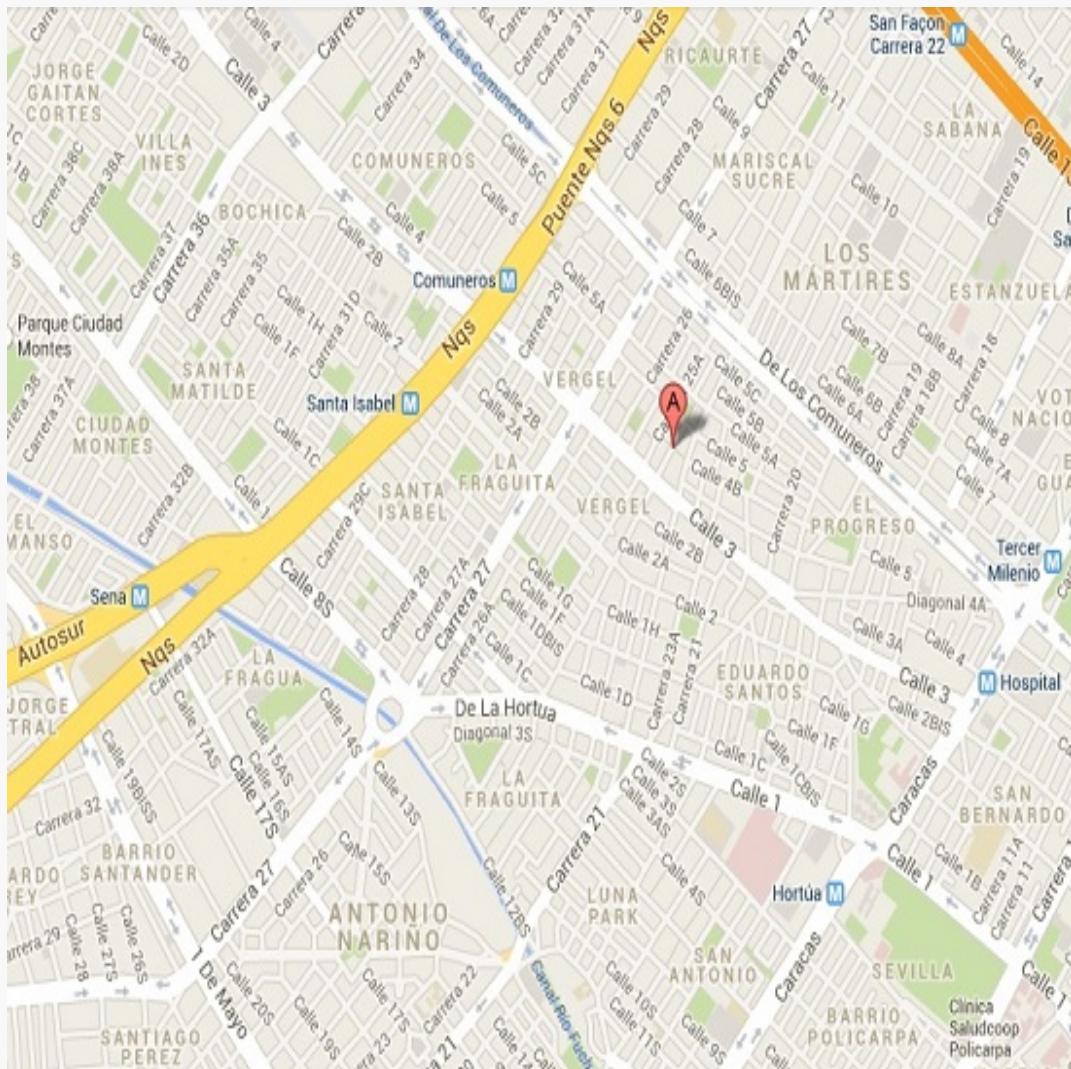
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

**Observación** Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.

**Dirección:**

LOTE 26 MZ 13 CASA URB BOSQUES DE MARACAIBO | Bosques de Maracaibo | Tuluá | Valle del Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.106144  
GEOGRAFICAS : 4° 6' 22.1178''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.204005  
GEOGRAFICAS : 76° 12' 14.4174''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bosques de Maracaibo	\$45,000,000	0.98	\$44,100,000	3136485569	90		\$	\$0
2	Bosques de Maracaibo	\$150,000,000	0.92	\$138,000,000	3106593577	60.50	60.50	\$1,750,000	\$105,875,000
3	Bosques de Maracaibo	\$130,000,000	0.98	\$127,400,000	3106593577	60.50	60.50	\$1,600,000	\$96,800,000
<b>Del inmueble</b>					<b>60.50</b>	<b>42.35</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,100,000	\$490,000	1.0	1.02	1.02	\$499,800
2	\$32,125,000	\$530,992	1.0	1.0	1.00	\$530,992
3	\$30,600,000	\$505,785	1.0	1.0	1.00	\$505,785
			<b>PROMEDIO</b>		\$512,192.29	
			<b>DESV. STANDAR</b>		\$16,553.55	
			<b>COEF. VARIACION</b>		3.23%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$512,200.00	AREA	60.50	TOTAL	\$30,988,100.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	42.35	TOTAL	\$67,760,000.00
VALOR TOTAL		\$98,748,100.00				

**Observaciones:**

Para el análisis estadístico del mercado inmobiliario se tomaron ofertas dentro del mismo sector y con características similares a las del inmueble evaluado con el fin de hacerlas altamente comparables y así garantizar obtener el valor más probable del inmueble objeto del presente informe de avalúo.

**Enlaces:**

1.-[https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-lote-en-tulua-barrio-bosques-de-maracaibo-antiguas-canchas-de-vordanely\\_dbd6e125-96cb-3945-be27-65269ea09812](https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-lote-en-tulua-barrio-bosques-de-maracaibo-antiguas-canchas-de-vordanely_dbd6e125-96cb-3945-be27-65269ea09812)

2.-<https://casasblueinmobiliaria.com/casa-venta-bosques-de-maracaibo-tulua/7822792>

3.-<https://casasblueinmobiliaria.com/casa-venta-bosques-de-maracaibo-tulua/8431325>

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	42.35
Area construida vendible	42.35
Valor M2 construido	\$2,600,000
Valor reposición M2	\$110,110,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,600,000
Fuente	Construdata Versión 212
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,470,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fitto y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,612,169
Valor adoptado depreciado	\$1,600,000
<b>Valor total</b>	<b>\$67,760,000</b>

Observaciones: Casa en buene stado general con remodelaciones puntuales en piso, paredes y techo. Condiciones de habitabilidad favorables.

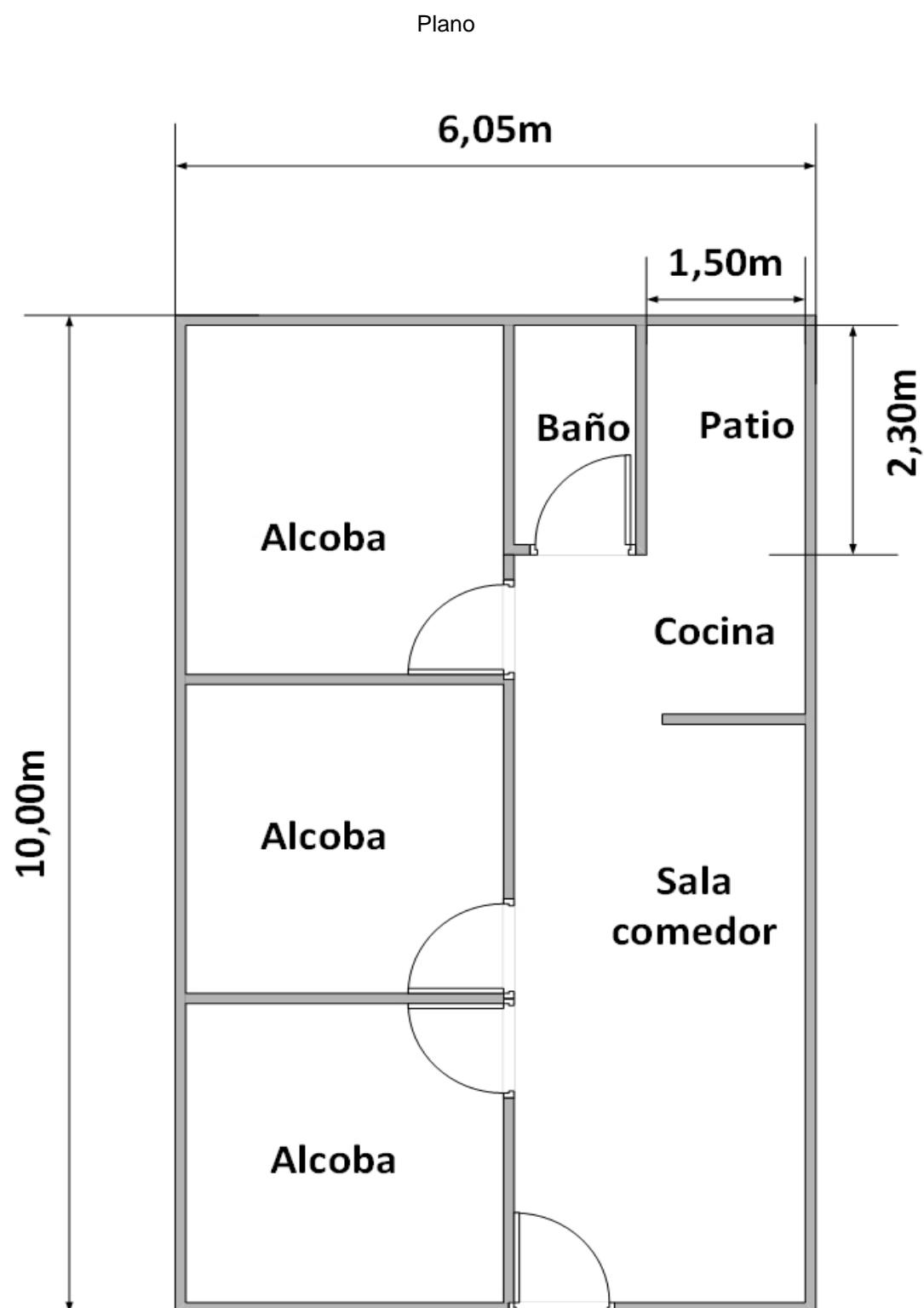


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



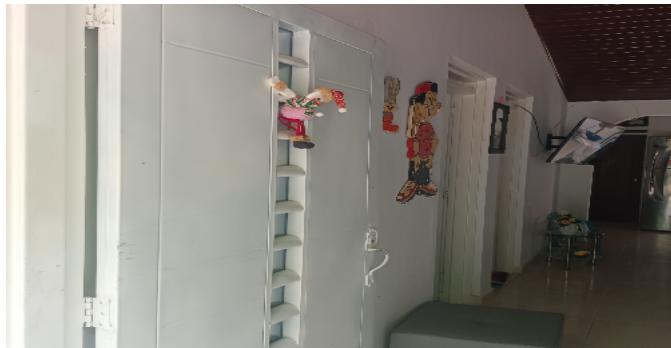
Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



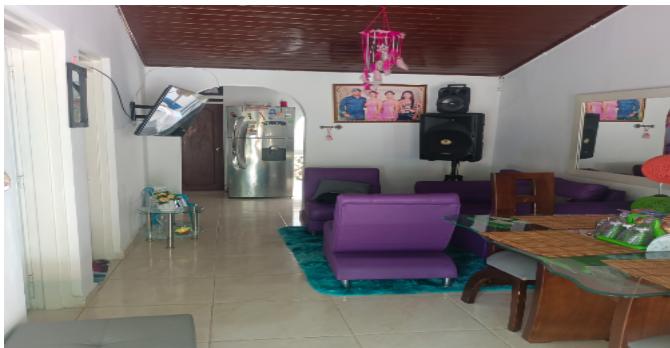
Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



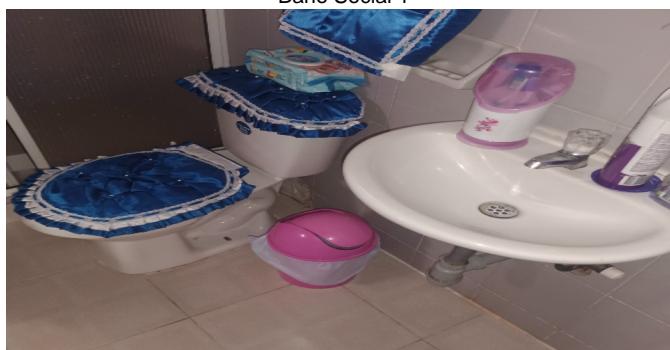
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior





### CONSULTA CATASTRAL

Consulta el predio

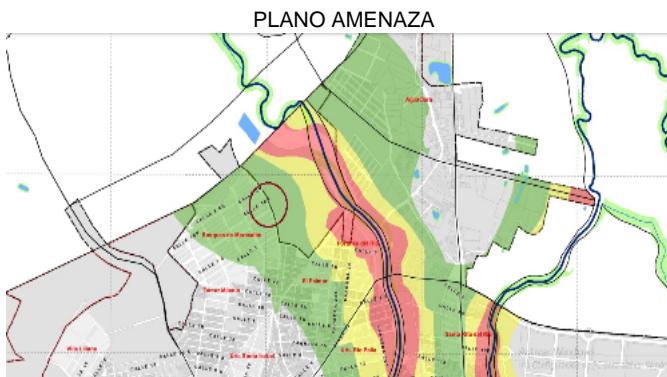
Origen nacional  
EPSG : 8377  
4644338.31, 2012439.75

Información del predio

Nº	7652-0 01000201052200000000	Destino	Térrenos
Área Total	00	Área Total	00
Censojilla		Dirección	VIC 13 CS 10 BOSQUES DE MARACAIBO

TERRENOS

Área digitalizada	0
Zona georreferenciada	1
Zona Recs	Activar Windows Es la configuración de FC para Windows



### CABIDA Y LINDEROS

de compraventa en la siguiente forma: PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público y a título de venta, LA PARTE VENDEDORA le transfiere a LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce(n) sobre el (los) siguiente (s) bien inmueble: Uri lote de terreno mejorado con casa de habitación de una planta, situado en el área urbana del municipio de Tuluá Valle, en la URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO, determinado el lote con el número veintiséis (26) de la manzana trece (13), constante de 6.05 metros, de ancho por diez metros de largo, para un área total de 60.5 metros cuadrados y comprendido por los siguientes linderos, de conformidad con el título de adquisición: NORTE: con lote No. 25 de la manzana 13; SUR: con zona verde y lote No. 24 de la manzana 12 y carrera 21; ORIENTE: con zona verde, andén y carrera 22; y OCCIDENTE: con lote No. 49 de la manzana 13.

A este predio le corresponde la ficha catastral número 01-01-1015-0026-000.- No obstante la cabida y linderos acabados de expresar, la venta se hace como cuerpo cierto y se incluyen todas las mejoras, dependencias, anexidades, usos y costumbres.-

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

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

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

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

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

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

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

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 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-1112299750**



PIN de Validación: bfa30b63



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

#### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación 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 evaluador 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bfa30b63



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



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria, Fletes y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de ~~pieza~~, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipo Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bfa30b63



<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

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1112299750*

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO  
Teléfono: 3178069352  
Correo Electrónico: jsmi0310@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	20 Mayo 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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

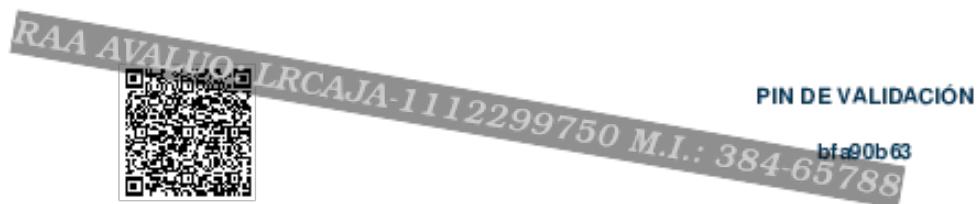


PIN de Validación: bfa90b63



El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 treinta (30) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal