



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116253906

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SANTIAGO SIMON RODRIGUEZ GARCIA		
NIT / C.C CLIENTE	1116253906		
DIRECCIÓN	CARRERA 18 J #46A-28 LOTE NUMERO ONCE (11) MANZANA M-5 LOTE CASA 11 MZ 5		
SECTOR	Urbano	Estrato 2	
BARRIO	Urbanización Villa de las Palmas		
CIUDAD	Tuluá		
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		
PROPOSITO	Modelo 8-14		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO		
IDENTIFICACIÓN	1113304560		

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/05/2025
FECHA INFORME	18/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GARCIA AREIZA KAREN ALEJANDRA			
NUM. ESCRITURA	3243 Escritura	NOTARIA	2	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		19/12/2022	
CIUDAD ESCRITURA	Tuluá		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	768340101000015140005000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION URB-007 DEL 21 DE AGOSTO DE 2020 EXPEDIDA POR PLANEACION MUNICIPIO DE TULUA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
384-145921	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en la urbanización Villa de Las Palmas de la ciudad de Tuluá, casa de dos pisos distribuida en sala comedor, cocina, baño social y patio en el primer nivel, segundo nivel, dos alcobas. Identificada con la nomenclatura Carrera 18 J # 46A-28.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 120,861,200

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,861,200

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14, Tiene constitución patrimonio de familia en la anotación 008 e hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Banco de Bogotá en la anotación 009.

NOMBRES Y FIRMAS

José Miguel Aranzazu A.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
Perito Actuante
C.C: 1113304560 RAA: AVAL-1113304560
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-15 15:12:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Nombre de la firma
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	No específica
Uso Condicionado Según Norma	No específica
Uso Prohibido Según Norma	No específica

Área Lote	63.38	Frente	5,07
Forma	regular	Fondo	12.5
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.46

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	017 DEL 18/12/2015
Antejardín	SEGUN LICENCIA
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	SEGUN LICENCIA
Aislamiento posterior	SEGUN LICENCIA
Indice de ocupación	SEGUN LICENCIA
Indice de construcción:	SEGUN LICENCIA
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.38	AREA DE TERRENO	M2	63
AREA CONSTRUIDA	M2	46.99	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.38	AREA DE TERRENO	M2	63.38
Piso 1	M2	23.86	Piso 1	M2	23.86
Piso 2	M2	23.13	Piso 2	M2	23.13

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

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

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

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 18 J #46A-28 LOTE NUMERO ONCE (11) MANZANA M-5 LOTE CASA 11 MZ 5

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	63.38	M2	\$780,000.00	40.90%	\$49,436,400.00
Area Construida	Piso 1	23.86	M2	\$1,520,000.00	30.01%	\$36,267,200.00
Area Construida	Piso 2	23.13	M2	\$1,520,000.00	29.09%	\$35,157,600.00
TOTALES					100%	\$120,861,200

Valor en letras Ciento veinte millones ochocientos sesenta y un mil doscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$120,861,200**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: Tiene constitución patrimonio de familia en la anotación 008 e hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Banco de Bogotá en la anotación 009. Se liquida lo licenciado, de acuerdo a escritura suministrada.

Garaje:

Entorno: Urbanización con urbanismo terminado, vías asfaltadas y pavimentadas; sin embargo, se aclara que las vías de acceso a la urbanización están sin pavimentar, proyecto cerca del estadio municipal, de las piscinas olímpicas y de la salida hacia el municipio de Buga.

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

Acabados: Casa con acabados sencillos desde su entrega inicial se hace en obra negra solamente con el baño enchapado en cerámica sencilla.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa de las Palmas	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	6022250253	62.5	46.99	\$1,900,000	\$89,281,000
2	Portales de san Felipe	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	6017868754	90	60	\$1,600,000	\$96,000,000
3	Villa Nueva	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3136485569	85	60	\$1,350,000	\$81,000,000
Del inmueble						63.38	46.99		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,469,000	\$775,504	1.0	1.0	1.00	\$775,504
2	\$70,250,000	\$780,556	1.0	1.0	1.00	\$780,556
3	\$66,250,000	\$779,412	1.0	1.0	1.00	\$779,412
				PROMEDIO	\$778,490.44	
				DESV. STANDAR	\$2,648.81	
				COEF. VARIACION	0.34%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$780,000.00	AREA	63.38	TOTAL	\$49,436,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,520,000.00	AREA	46.99	TOTAL	\$71,424,800.00
VALOR TOTAL		\$120,861,200.00				

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 interviniéntes en la misma.

Enlaces:1-<https://inversionesducor.com/propiedad/se-vende-casa-unifamiliar-en-villa-de-las-palmas/>2-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-d5e3-3ed383485b16-1952663-bdd2-738b>3-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-423c-8d7995bd7b58-aaa1-7b8ca6d6-d9f?page=5&pos=20&t_sec=1&t_pv_id=0b2d2ee3-7473-405d-862c-0bd13b82dca&hd=true

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	46.99
Área construida vendible	46.99
Valor M2 construido	\$1,769,000
Valor reposición M2	\$83,125,310
Valor reposición presupuesto M2	\$1,769,000
Fuente	Construdata 214
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,680,550
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	3
Edad en % de vida útil	3 %
Fitto y corvin %	9.51 %
Valor reposición depreciado	\$1,520,730
Valor adoptado depreciado	\$1,520,000
Valor total	\$71,424,800

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 18 J #46A-28 LOTE NUMERO ONCE (11) MANZANA M-5 LOTE CASA 11 MZ 5 | Urbanización Villa de las Palmas | Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.07081

Longitud: -76.20858

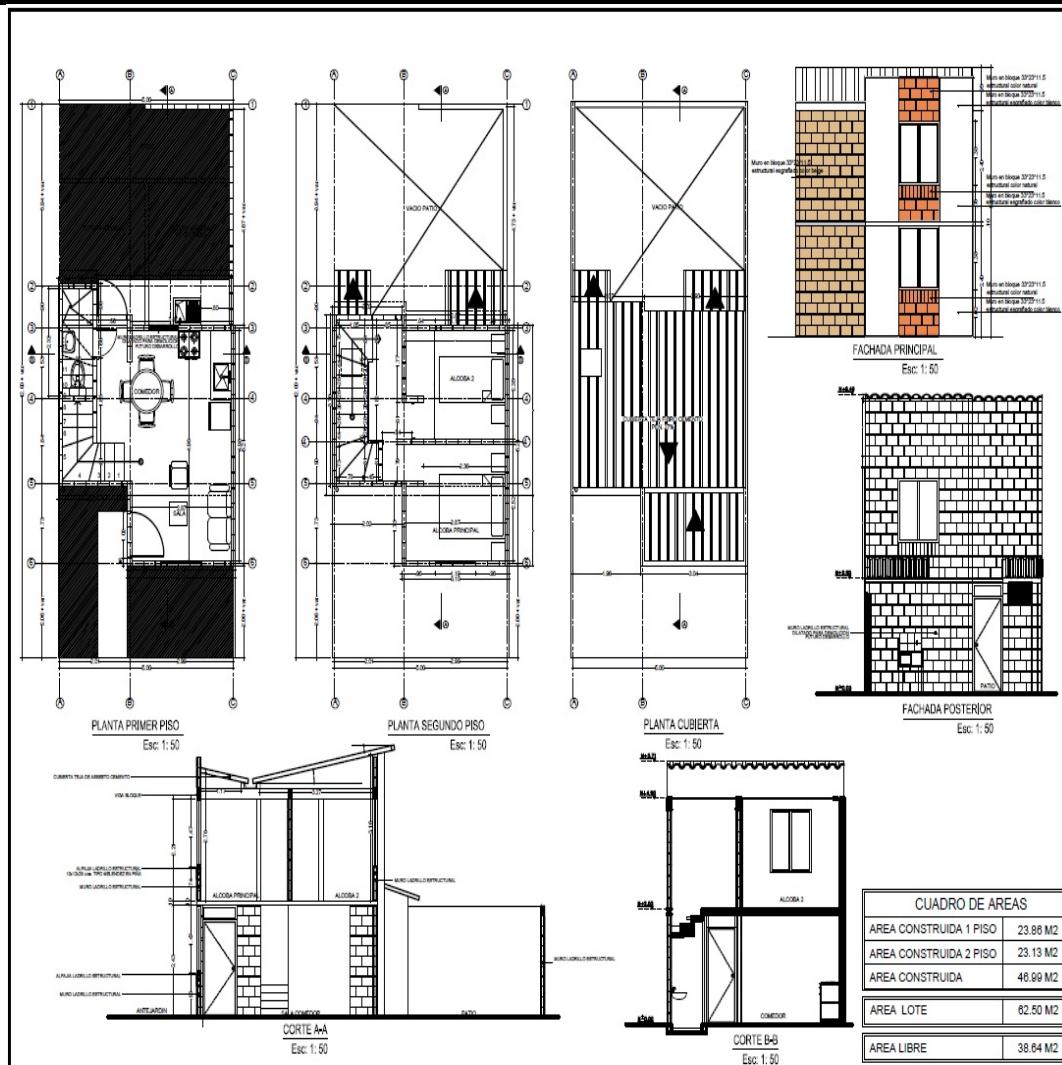
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 4' 14.9154''

Longitud: 76° 12' 30.8874''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior

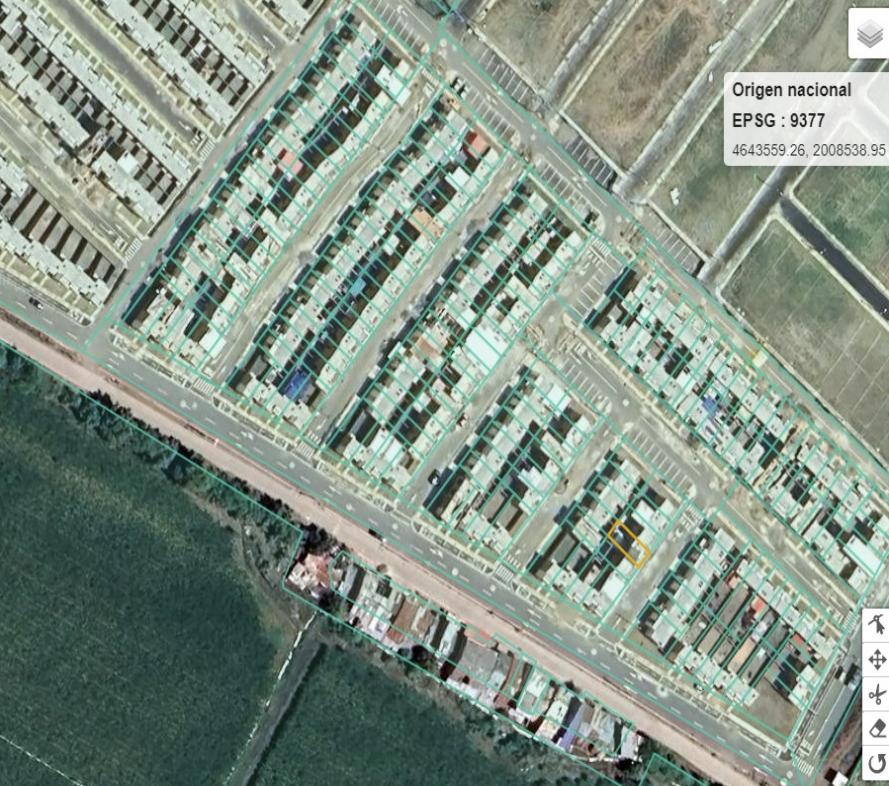


Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



◀ Resultados

Informacion del predio

Nnp	76834010100001514000500000000
Destino	Lote urbanizado no construido
Area Total Terreno	63.38
Area Total Construida	63.38
Direccion	K 18J 46A 28 Mz M 5 Lo 11

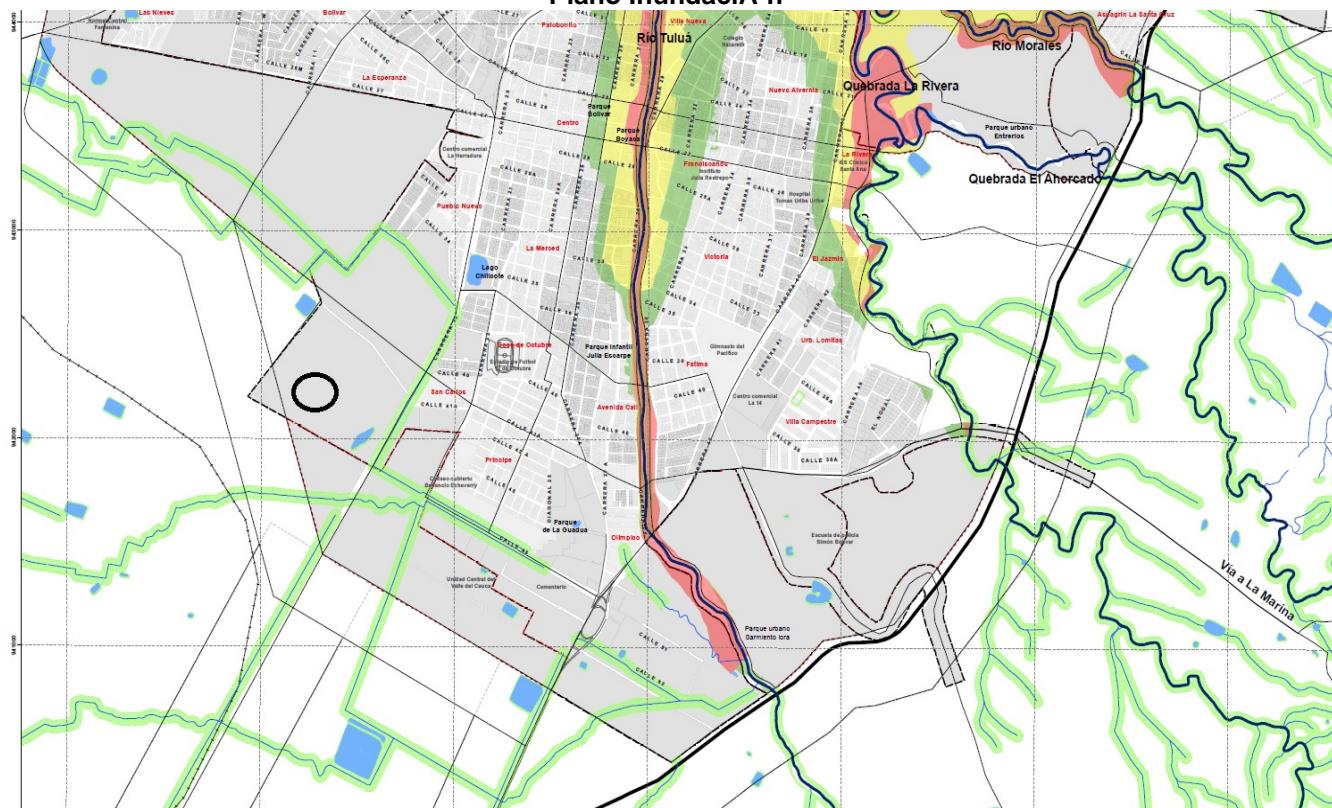
TERRENOS

Area digitada	63.38
Zona geoconomica	9
Zona fisica	33

CONSTRUCCIONES

El predio no tiene construcciones asociadas.

Plano InundaciÃ³n



Areas o Documentos

material por reloleo. **TERCERO.** - Que la construcción está debidamente autorizada por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Tuluá -Valle quienes mediante RESOLUCIÓN No. URB-007 del 21 de agosto de 2020 expidió Licencia de Urbanismo y Construcción Modalidad Obra Nueva, documento que se protocolizan con el presente Instrumento Público. **CUARTO.** - Para complementación de la declaración de construcción citada sobre el predio ubicado en la CARRERA 18 J # 46A-28 de la ciudad de Tuluá del proyecto **VILLA DE LAS PALMAS** Etapa 1 Casa 11 Manzana M-5 con folio de matricula 384-145921, téngase como memoria descriptiva del inmueble materia de compra y venta, la descripción citada en la clausula segunda (objeto) del segundo acto. **QUINTO.** - Que mediante el presente acto procede a efectuar de acuerdo a los efectos de liquidación de gastos notariales y de Registro la declaración de dicha construcción por un valor de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$30.000.000,00) ******

El notario en cumplimiento de la ley 2010 de 2019 una vez explicado el contenido del

Areas o Documentos

Municipio de Tuluá Dirección: Carrera 18 J # 46A-28 Folio de matricula inmobiliaria: 384-145921 Número Predial: cédula catastral global 000100030966000 Área: 63.38 M2 Linderos: Casa Lote número once (11) MANZANA M-5: Ubicado en la Carrera 18 J, con un área de 63.38 M2, alinderado

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

Powered by  Cam

así: NOROCCIDENTE: En longitud de 5.07 m con el Lote No. 4, NORORIENTE: En longitud de 12.50 m con el lote No.12, SURORIENTE: En longitud de 5.07 m con la Carrera 18 J, SUROCCIDENTE: En longitud de 12.50 m con el lote No.10 del Proyecto **VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1**. **Descripción de la construcción:** consistente en un lote de terreno junto con una unidad de vivienda BÁSICA. El diseño plantea una casa en obra gris de dos (2) niveles con un área construida de 46.99 m², con frente mínimo de 5 metros. Los muros de la vivienda serán construidos en bloque

Areas o Documentos

sus causahabientes a cualquier título, cuya descripción es la siguiente: A)

DESCRIPCION ESPECIAL: Ubicación: inmueble ubicado en la jurisdicción del Municipio de Tuluá Dirección: CARRERA 18 J # 46A-28 Folio de matrícula inmobiliaria: 384-145921 Número Predial: cédula catastral global 000100030966000 Área: 63.38 M2 Linderos: Casa Lote número once (11) MANZANA M-5: Ubicado en la Carrera 18 J, con un área de 63.38 M2, alinderado

Papel Notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

15-J-22 FOD00690306
615PP/2020

12-11-22 PC07194717
7801TRIZ06
THOMAS GRIEG & CO. S.A.S.

Powered by  CamScanner

así: NOROCCIDENTE: En longitud de 5.07 m con el Lote No. 4, NORORIENTE: En longitud de 12.50 m con el lote No.12, SURORIENTE: En longitud de 5.07 m con la Carrera 18 J, SUROCCIDENTE: En longitud de 12.50 m con el lote No.10 del Proyecto VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1. Descripción de la construcción: consistente en un lote de terreno junto con una unidad de vivienda BÁSICA. El diseño plantea una casa en obra gris de dos (2) niveles con un área construida de 46.99 m², con frente mínimo de 5 metros. Los muros de la vivienda serán construidos en bloque estructural hasta una altura de 2.40 mts. La cimentación es de concreto reforzado



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-1116253906



PIN de Validación: be100b2c



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 evaluador AVAL-1113304560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra Avaluador 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, 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: be100b2c



<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, Fijos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be100b2c

<https://www.raa.org.co>**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1116253906 JUN 2020

Adicionalmente, ha insertado 2 certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expandida por Lonja de Propiedad Ra26Avaluadores y Construccións de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrita 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	Auto-reguladora de Avaluadores ARAV (antes 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.

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).



PIN de Validación: be1f0b2c



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).



PIN DE VALIDACIÓN

be1f0b2c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de ~~información~~ con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Mayo del año 2015 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503284167111292677

Nro Matrícula: 384-145921

Página 2 TURNO: 2025-384-1-16789

Impreso el 28 de Marzo de 2025 a las 04:15:00 PM

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-10-2021 Radicación: 2021-384-6-10681

Doc: ESCRITURA 2545 DEL 25-08-2021 NOTARIA TERCERA DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-04-2023 Radicación: 2023-384-6-3364

Doc: ESCRITURA 3243 DEL 19-12-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TULUA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA I X NIT 8300838122

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-04-2023 Radicación: 2023-384-6-3364

Doc: ESCRITURA 3243 DEL 19-12-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TULUA VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DLE FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA I X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-04-2023 Radicación: 2023-384-6-3364

Doc: ESCRITURA 3243 DEL 19-12-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TULUA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DLE FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA I X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-04-2023 Radicación: 2023-384-6-3364

Doc: ESCRITURA 3243 DEL 19-12-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TULUA VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

NIT# 8600343137



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503284167111292677

Nro Matrícula: 384-145921

Página 4 TURNO: 2025-384-1-16789

Impreso el 28 de Marzo de 2025 a las 04:15:00 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-384-1-16789 **FECHA: 28-03-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA SNR


OSCAR JOSE MORENO PRENS
REGISTRADOR SECCIONAL

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



El pago fue exitoso

Comercio:	Portal Zona Pagos BBVA
No. comprobante:	TR1111336196
CUS:	1433566196
Fecha y hora:	25 Abr 2025 11:13:47
No. de factura:	3264401065
Descripción pago:	Avalúocomercial
Referencia 1:	02
Referencia 2:	900441334
Referencia 3:	4290
Total Pagado:	\$ 302.000 COP
Costo transacción:	\$ 0 COP
Producto origen:	Cuenta de ahorros **** 3589



ARCHIVO: LRCAJA-1116253906

avalsign.com

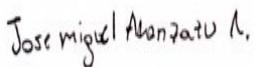
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1116253906
	Hash documento:	7ac5006312
	Fecha creación:	2025-05-18 06:14:38

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO Documento: 1113304560 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 791433	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: josmi0310@gmail.com Celular: 3178069352 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.53.99.59 2025-05-15 15:12:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

