



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita	08/05/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 18 J #46A-28 LOTE NUMERO ONCE (11) MANZANA M-5 LOTE CASA 11 MZ 5	
Barrio	Urbanización Villa de las Palmas	
Ciudad	Tuluá	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	Karen Alejandra García Areiza	

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: SANTIAGO SIMON RODRIGUEZ GARCIA

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 **Karen Alejandra García Areiza** ubicado en la CARRERA 18 J #46A-28 LOTE NUMERO ONCE (11) MANZANA M-5 LOTE CASA 11 MZ 5 Urbanización Villa de las Palmas, 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 \$120,861,200 pesos m/cte (Ciento veinte millones ochocientos sesenta y un mil doscientos).

Atentamente,

**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 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	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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$120,861,200</b>

Valor en letras

Ciento veinte millones ochocientos sesenta y un mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

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

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	120,861,200.00
Proporcional	0	120,861,200	Valor asegurable	120,861,200
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

<b>Código</b>	LRCAJA-11162 53906	<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>	SANTIAGO SIMON RODRIGUEZ GARCIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1116253906	<b>Teléfono</b>	3155037129
<b>Email</b>	ss.rodrigu00022@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Karen Alejandra García Areiza				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1116236802	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 18 J #46A-28 LOTE NUMERO ONCE (11) MANZANA M-5 LOTE CASA 11 MZ 5				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Tuluá	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Urbanización Villa de las Palmas	<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>	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				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<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	63.38	AREA DE TERRENO	M2	63
AREA CONSTRUIDA	M2	46.99	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	10200000
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
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	5,07		
<b>Fondo</b>	12.5	<b>Relación frente fondo</b>	1:2.46		
<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>	017 DEL 18/12/2015
<b>Area Del Lote</b>	63.38
<b>Forma Del Lote</b>	regular
<b>Topografia</b>	plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	No especifica
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No especifica
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No especifica
<b>Tratamiento</b>	Desarrollo
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No especifica
<b>Indice DeOcupacion</b>	SEGÚN LICENCIA
<b>Indice DeContrucion</b>	SEGÚN LICENCIA
<b>Antejardin</b>	SEGÚN LICENCIA
<b>AislamientoPosterior</b>	SEGÚN LICENCIA
<b>Aislamiento Lateral</b>	SEGÚN LICENCIA
<b>Altura Permitida</b>	SEGÚN LICENCIA
<b>Densidad</b>	SEGÚN LICENCIA
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Se valoran las áreas registradas en escritura publica en la cual se menciona la licencia de construcción del proyecto y tiene declaración de construcción.

## Consulta Catastral y/o Predial

**Origen nacional**  
EPSG : 9377  
4643559.26, 2008538.95

Np	7683401010001514000500000000
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

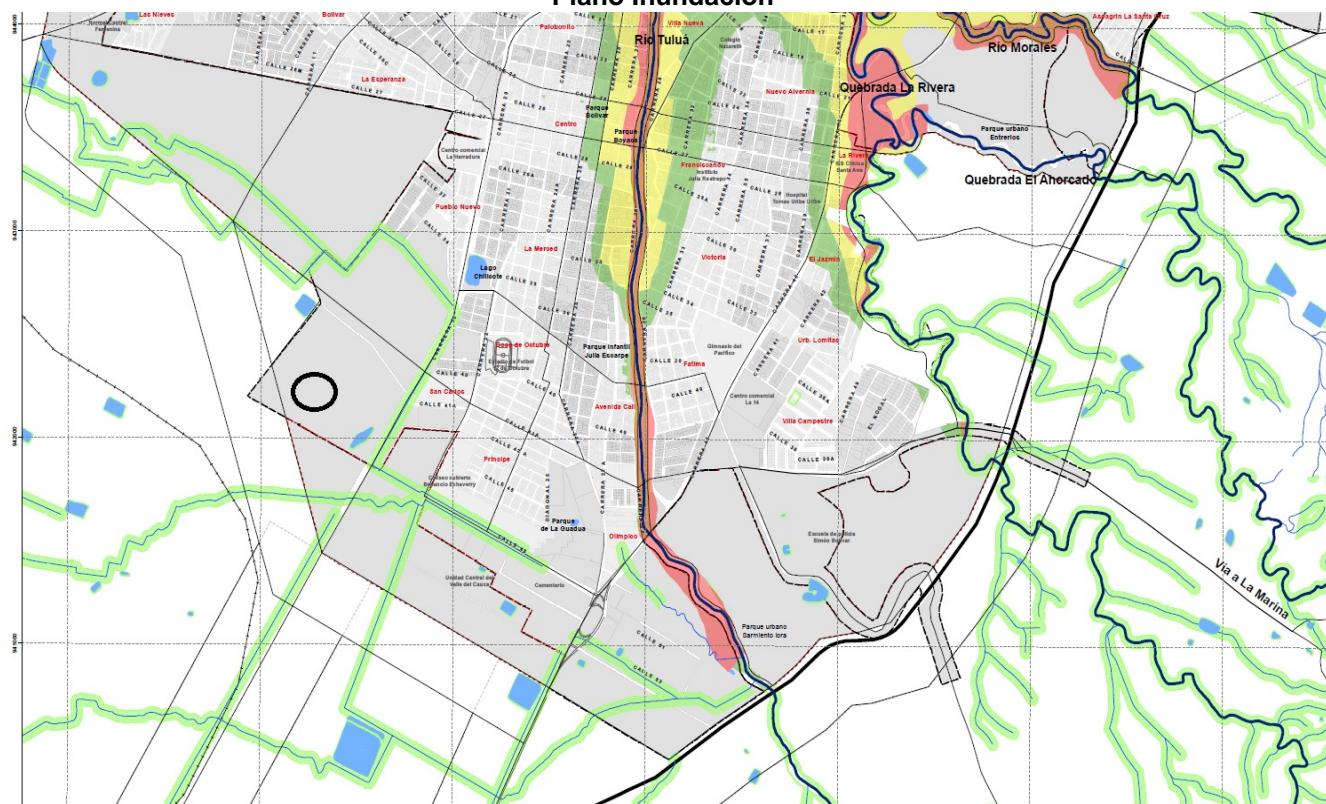
**TERRENOS**

Area digitada	63.38
Zona geoeconomica	9
Zona fisica	33

**CONSTRUCCIONES**

El predio no tiene construcciones asociadas.

## Plano Inundación



#### Areas o Documentos

material por reloeo. **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,oo) \*\*\*\***

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 Numero 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  CS 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 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 5 metros. Los muros de la vivienda serán construidos en bloque

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3243	EscrituraDePropiedad	19/12/2022	2	Tuluá

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-145921	28/03/2025	76834010100001514000	Casa 5000000000

**Observación** Tiene constitucion patrimonio de familia en la anotación 008 e hipoteca abierta sin limite de cuantía a favor de Banco de Bogotá en la anotación 009

**Observación** No tiene garajes

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

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
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>	2	<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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Urbanización con urbanismo terminado, vias asfaltadas y pavimentadas, sin embargo se aclara que las vias 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.				

<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	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 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>	2022	<b>Edad Inmueble</b>	3 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>					
<b>Observación</b>	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**

<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>	2
<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
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

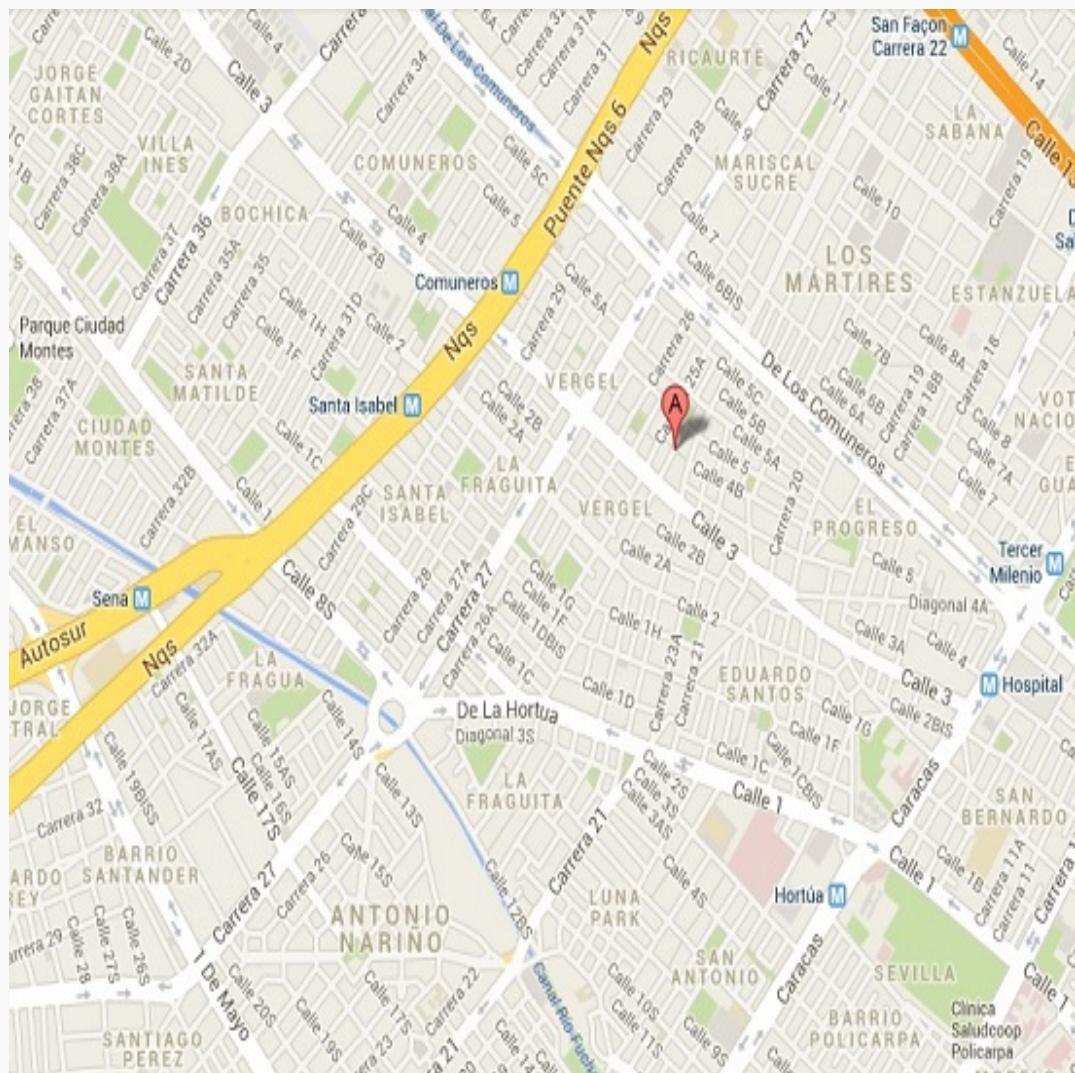
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Casa con acabados sencillos desde su entrega inicial se hace en obra negra solamente con el baño enchapado en ceramica sencilla.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

**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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.07081

GEOGRAFICAS : 4° 4' 14.9154''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.20858

GEOGRAFICAS : 76° 12' 30.8874''

#	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
<b>Del inmueble</b>					<b>63.38</b>	<b>46.99</b>			

#	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:**

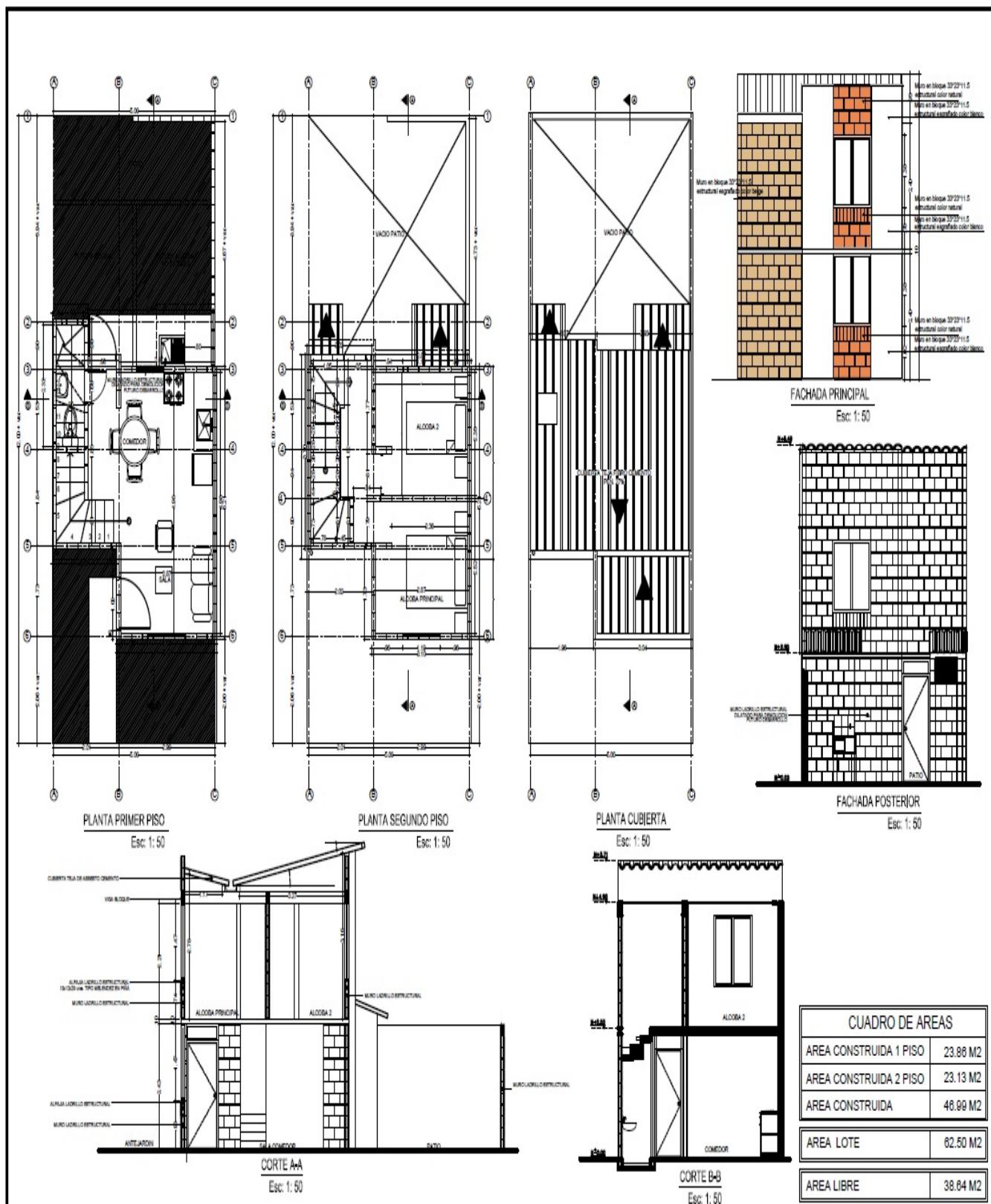
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor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

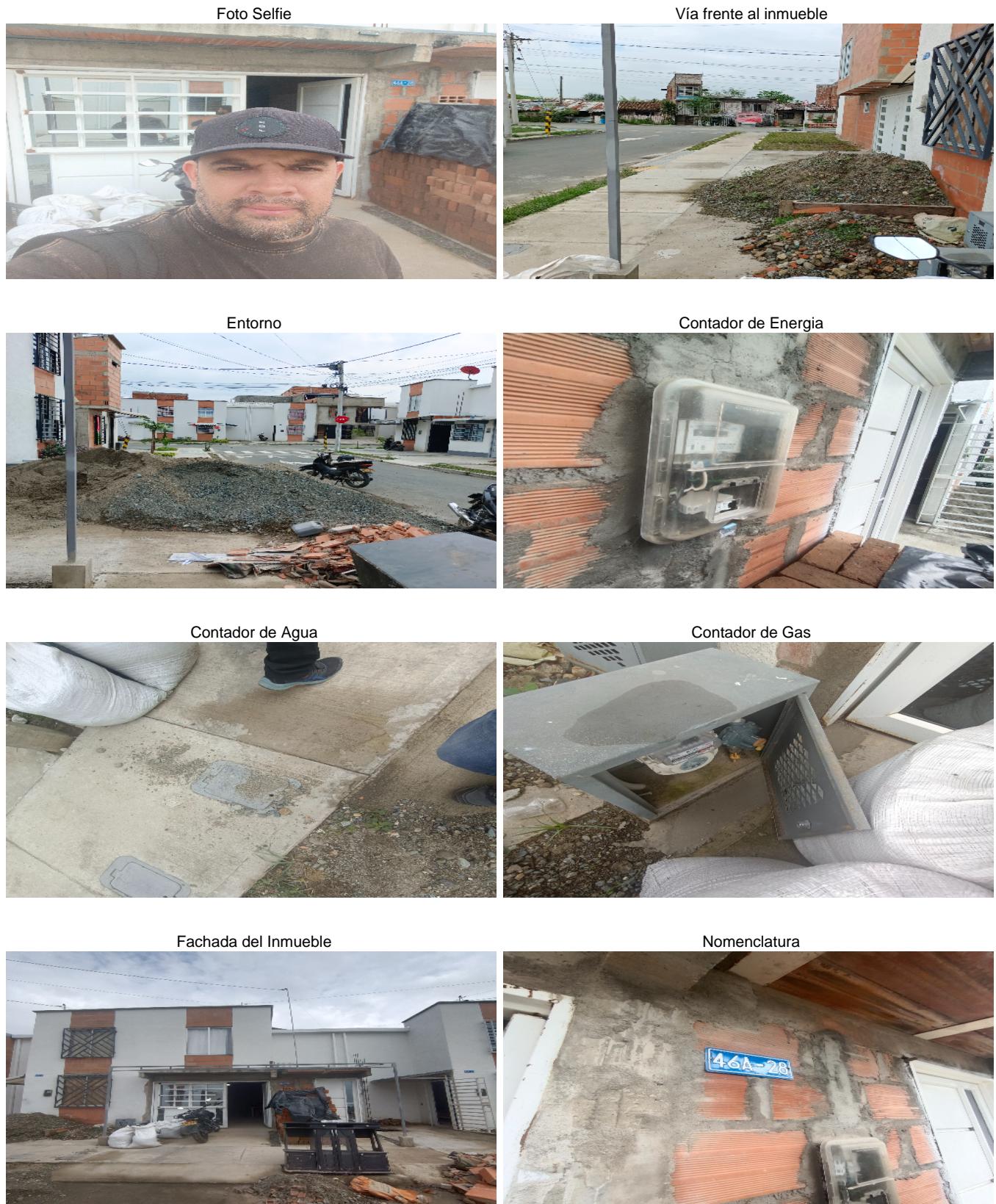
**Enlaces:**1.-<https://inversionesducor.com/propiedad/se-vende-casa-unifamiliar-en-villa-de-las-palmas/>2.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-d5e3-3ed383485b16-1952663-bdd2-738b>3.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-423c-8d7995bd7b58-aaa1-7b8ca6d6-d9f?page=5&pos=20&t\\_sec=1&t\\_pvrid=0b2d2ee3-7473-405d-862c-0pd13b82fdca&hd=true](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-423c-8d7995bd7b58-aaa1-7b8ca6d6-d9f?page=5&pos=20&t_sec=1&t_pvrid=0b2d2ee3-7473-405d-862c-0pd13b82fdca&hd=true)

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	46.99
Area 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
Vetus Tez	3
Edad en % de vida útil	3 %
Fitto y corvin %	9.51 %
Valor reposición depreciado	\$1,520,730
Valor adoptado depreciado	\$1,520,000
<b>Valor total</b>	<b>\$71,424,800</b>

Plano









**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-1116253906**



PIN de Validación: ac380a0d



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



**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 avalador 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



PIN de Validación: ac380a0d



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



#### 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

#### Categoría 6 Inmuebles

RAA AVALUO: LRCAJA-1116253906 M.I.: 384-145921

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de construcción. 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 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

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



PIN de Validación: ac380a0d



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



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1116253906 M.I. 384 143921*  
Categoría: 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

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



PIN de Validación: ac380a0d



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



para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	20 Mayo 2020

QD: revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU /ES/EP0 identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113304560

El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU /ES/EP0 se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con la 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).



### PIN DE VALIDACIÓN

ac380a0d

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 siete (07) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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