



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1060357525

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE ANDERSON CARABALI NAZARIT					FECHA VISITA	04/09/2023
NIT / C.C CLIENTE 1060357525					FECHA INFORME	05/09/2023
DIRECCIÓN CALLE 1 D NO. 11B -21 BARRIO PORTAL DEL SAMAN II JAMUNDI VALLE DEL CAUCA					DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR Urbano Estrato 2					EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO PORTAL DEL SAMAN II					REMODELADO	
CIUDAD Jamundi					OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO Valle del Cauca					TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO Modelo 8-14					USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO valor comercial						
VALUADOR FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA						
IDENTIFICACIÓN 1010163646						

ASPECTOS JURIDICOS						
<b>PROPIETARIO</b> ANGELA MARIA GOMEZ						
NUM. 1660 Escritura De #NOTARIA						
ESCRITURA Propiedad						
CIUDAD Jamundi						
DEPTO Valle del Cauca						
CEDULA 7636401000000670000040000000						
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No se aporta						
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO						
VALOR ADMINISTRACIÓN No Tiene						
MENSUALIDAD VRxM2						

### OBSERVACIONES GENERALES

Los sitios de interés presentes en la zona son: Gimnasio Moderno del Valle, Centro comercial Altaguardia, Hospital Piloto de Jamundí, Estadio Cacique Jamundi.

El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial en proyectos en altura multifamiliares y casas campestres y unifamiliares.

Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la calle peatonal Calle 1 D, A 100 mts de La avenida Carrera 11, a 300 mts de la Avenida Chipaya o calle 2 como vías principales. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

### ACABADOS

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

### DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	Alta NO				
Vivienda					

### 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 COMERCIAL \$ COP 158,640,000.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 113,998,704.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

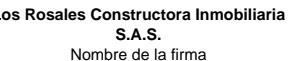
### Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: No subsanable: se trata de dos unidades habitacionales, o sea de apartamentos, en una misma propiedad, esto incumple las políticas de CAJAHONOR.

### NOMBRES Y FIRMAS



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA  
ORJUELA  
Perito Actuante  
C.C: 1010163646  
RAA: AVAL-1010163646



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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Área Lote	62	Frente	5
Forma	Regular	Fondo	12.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.4

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 002 DE 2002
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	No aplica
Índice de construcción:	No aplica
No. De Unidades:	2

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	62			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PISO 1	M2	57.5	AREA DE TERRENO	M2	62
AREA PISO 2	M2	60.5	AREA PISO 1	M2	55
			AREA PISO 2	M2	40

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	300-400
Asistencial	300-400
Estacionamientos	100-200
Áreas verdes	0-100
Zonas recreativas	0-100

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

#### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

#### Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	75
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 1 D NO. 11B-21 BARRIO PORTAL DEL SAMAN II JAMUNDI VALLE DEL CAUCA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

#### Comentarios de estructura

Se observa un aparente buen estado de conservación de la misma, solo se hace una observación visual, no se puede tener certeza acerca de los cálculos sismo resistentes, no se aportó licencia ni documentos que sustenten dichos cálculos.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	62	M2	\$720,000.00	28.14%	\$44,640,000.00
Area Construida	CASA	95	M2	\$1,200,000.00	71.86%	\$114,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$158,640,000.00</b>
Valor en letras	Ciento cincuenta y ocho millones seiscientos cuarenta mil Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$158,640,000.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

15

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

**General:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Gimnasio Moderno del Valle, Centro comercial Altaguardia, Hospital Piloto de Jamundí, Estadio Cacique Jamundí. El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial en proyectos en altura multifamiliares y casas campestres e unifamiliares. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la calle peatonal Calle 1 D, A 100 mts de La avenida Carrera 11, a 300 mts de la Avenida Chipaya o calle 2 como vías principales. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**Jurídica:** En documentos aportados no se observa algún embargo, servidumbre o anotación que afecte el dominio del mismo, el presente no es un estudio de títulos.

**Entorno:** En el entorno inmediato no se observa ninguna afectación o situación de orden público, que pueda afectar las perspectivas de valorización.

**Estructura:** Se observa un aparente buen estado de conservación de la misma, solo se hace una observación visual, no se puede tener certeza acerca de los cálculos sismo resistentes, no se aportó licencia ni documentos que sustenten dichos cálculos.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno se trata de una casa con dos unidades habitacionales, un apartamento por piso.

**Acabados:** En buen estado de conservación y mantenimiento.

### 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALL 1 F # 11B SAMAN II	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3143780219-CAM PO STELLA	62	170	\$1,200,000	\$204,000,000
2	CALLE 1 G # 11 B SAMAN	\$268,000,000	0.95	\$254,600,000	3014278342	105	150	\$1,200,000	\$180,000,000
3	CALLE 1 H # 12A VILLA MONICA	\$292,000,000	0.95	\$277,400,000	3153058941	105	196	\$1,000,000	\$196,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>62</b>	<b>95</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,000,000	\$693,548	1.0	1.0	1.00	\$693,548
2	\$74,600,000	\$710,476	1.0	1.0	1.00	\$710,476
3	\$81,400,000	\$775,238	1.0	1.0	1.00	\$775,238
					PROMEDIO	\$726,420.89
					DESV. STANDAR	\$43,115.86
					COEF. VARIACION	5.94%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$720,000.00	AREA	62	TOTAL	\$44,640,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	95	TOTAL	\$114,000,000.00
VALOR TOTAL		\$158,640,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

2-<https://fincafaz.com.co/inmueble/casa-en-venta/saman-ii-etapa/iamundi/7548815>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-iamundi-villa-monica-5-habitaciones-3-banos/11211-M4421445>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 1 D NO. 11B -21 BARRIO PORTAL DEL SAMAN II  
JAMUNDI VALLE DEL CAUCA | PORTAL DEL SAMAN II |  
Jamundi | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

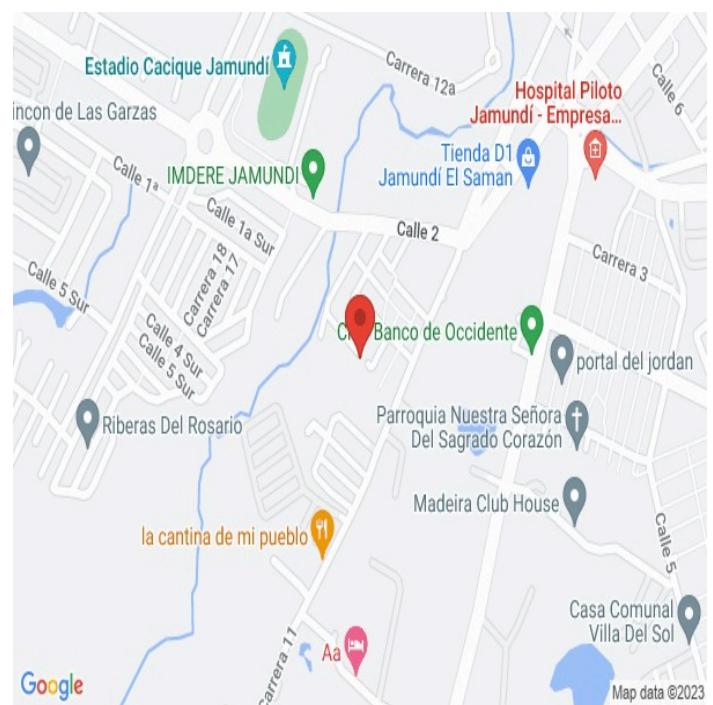
**Latitud:** 3.2552

**Longitud:** -76.5488

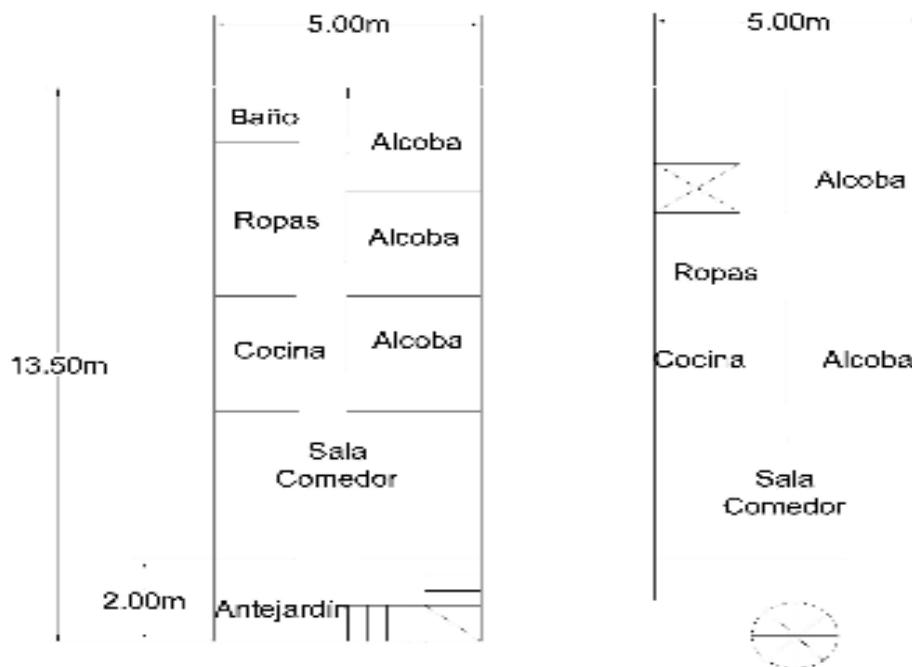
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 15' 18.7194''

**Longitud:** 76° 32' 55.6794''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



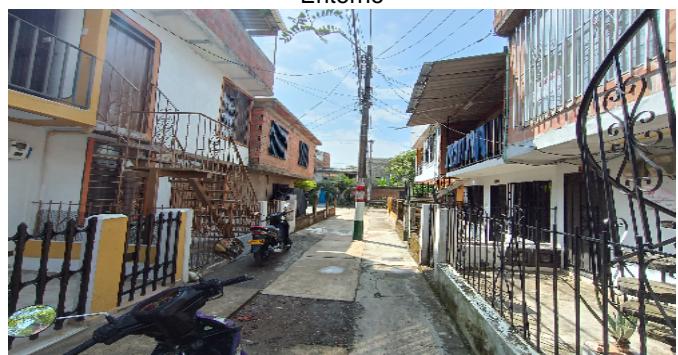
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

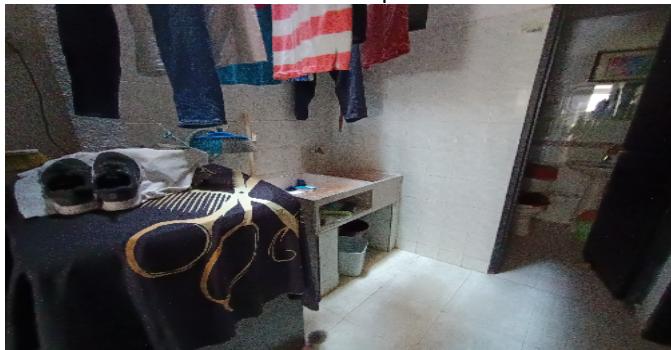
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera de la propiedad



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



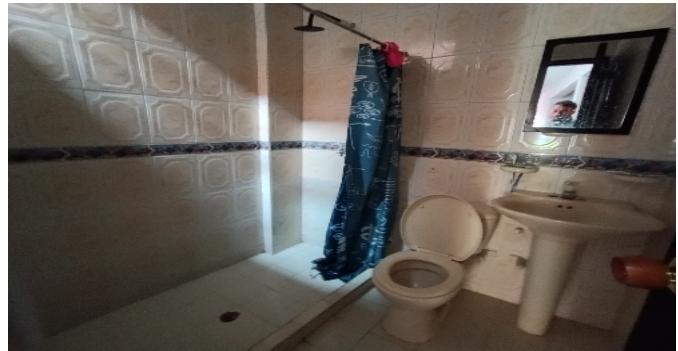
Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Escalera comun CJ



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

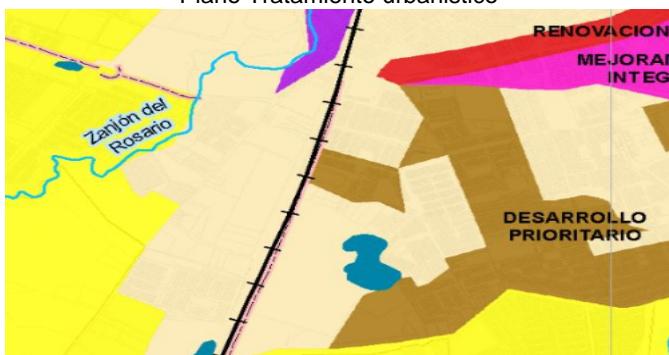
Plano Uso de suelo



Plano Uso de suelo

CONVENCIÓN:	MUNICIPIO DE JAMUNDÍ			ÁREAS DE ACTIVIDAD
	AA Ind. y de servicios	AA Ind. No. Concesionaria	AA R-3	
AA M-1	AA M-2	AA P-1	AA R-1	ÁREA FORESTAL PROTECTORA (RÍO A LADO Y LADO)
AA R-2	AA P-2	AA Galería	AA R-2	MUY BAJA CLASE DE INTERSACCIONES DRENAJE DE AGUAS DE DERRAMAMIENTO DE MATERIALES SELECCIONADO DURANTE EL COMITICIO
AA R-3	AA P-3	AA P-3 y R-3	AA Multiples	ZONAS BAJAS CON MAL DRENAJE HUMEDAS CON AGUAS DE DERRAMAMIENTO DE LLUVIA
AA R-4	AA P-4	AA P-4 y R-4		REDES DE ALTA TENSIÓN
AA R-5	AA P-5	AA Multiples		LAGOS
AA R-6	AA P-6			PIEZAS Y ZAVIJERAS

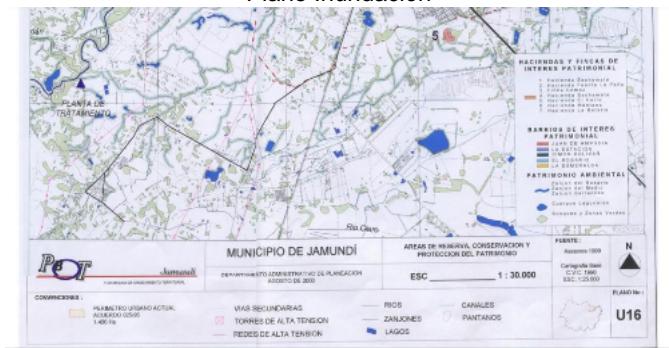
Plano Tratamiento urbanístico



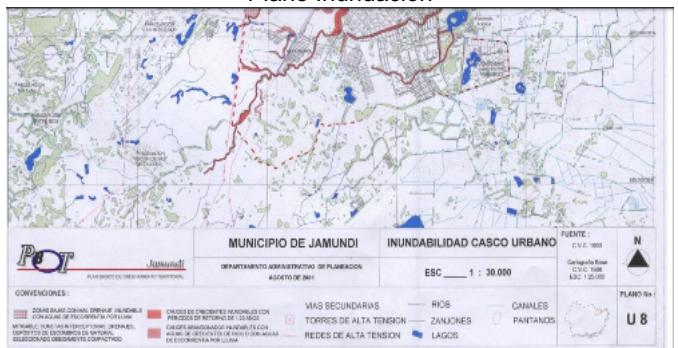
Plano Tratamiento urbanístico

- Conservación patrimonial**
- Consolidación especial**
- Consolidación**
- Desarrollo**
- Desarrollo prioritario**
- Mejoramiento Integral**
- Renovación urbana**

Plano Inundación



Plano Inundación



Plano suelo protección



Areas Cl/Escrutina

ubicado en la actual nomenclatura Calle 1D No.11B-21 del Barrio Portal del Samán II en el Municipio de Jamundi (Valle), lote de terreno con un área de 62 metros cuadrados, donde se encuentra construida una vivienda mínima distribuida en salón múltiple, cocina, baño completo, hall espacio para futura gradas y lavadero (sin cerramiento), con servicios de agua, energía y alcantarillado, distinguido todo el inmueble con los siguientes linderos son: NORTE: En 5 metros con la Calle 1D; SUR: En 5 metros con predio de Nelly Barona; ORIENTE: En 12,40 metros con el lote No.05; OCCIDENTE: En 12,40 metros con el lote No.03. El inmueble objeto de este instrumento se identifica con el predio No. 763640100000067000004000000000.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Areas CltEscritura

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 370-588003

Certificado generado con el Pin No: 230830297381758384

Página 1 TURNO: 2023-375397

Impreso el 30 de Agosto de 2023 a las 03:51:08 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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 12-11-1997 RADICACIÓN: 1997-89336 CON ESCRITURA DE: 30-10-1997  
CODIGO CATASTRAL: 76384819000000670000094000000000CCD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

\*\*\*\*\*  
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenido en ESCRITURA Nro 1571 de fecha 16-10-97 en NOTARIA UNICA de JAMUNDI LOTE 4 MANZANA "C" con area de 62.00M2 (SEGUN DECRETO  
1711 DE JULIO 684)

 SUPERINTENDENCIA

# 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

----- **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 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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1060357525**



PIN de Validación: b77e0a9f



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b77e0a9f

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance



PIN de Validación: b77e0a9f



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



- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301  
Teléfono: 3204188428  
Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646. El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b77e0a9f



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b77e0a9f**

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 veintinueve (29) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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