



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-94544507

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON HAROLD VICTORIA ZULETA				FECHA VISITA	09/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	94544507				FECHA INFORME	11/10/2023
DIRECCIÓN	KR 1 A 1 # 70 A - 119 BLQ 315 AP 401 BLQ 315 AP 401				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3			EDAD (AÑOS)	32 años
BARRIO	LOS ALCAZARES				REMODELADO	
CIUDAD	Cali				OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca				TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA					
IDENTIFICACIÓN	1010163646					

ASPECTOS JURIDICOS												
PROPIETARIO	MARCO ANTONIO GRACIA CONTRERAS											
NUM. ESCRITURA	208 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA	27/01/2015							
CIUDAD ESCRITURA	Cali	DEPTO	Valle del Cauca									
CEDULA CATASTRAL	760010100060400140001922040142											
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aportó											
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL MANZANA 14 URBANIZACIÓN LOS ALCAZARES											
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No aplica	VRxM2								
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD												

OBSERVACIONES GENERALES				ACABADOS		
La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a un apartamento con nomenclatura CARRERA 1A1 # 70A-119 BLOQUE 315 APARTAMENTO 401 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MANZANA 14 URBANIZACIÓN LOS ALCAZARES, Comuna 6 de la ciudad de Cali. El apartamento está distribuidos así: Sala, comedor, cocina, zona ropa, 3 habitaciones, 1 baño social con ducha. Cuenta con todos los servicios públicos. El predio se encuentra en un edificio de 5 pisos con 2 unidades por piso con un total de 10 unidades de vivienda. 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.				DETALLE	CALIDAD	ESTADO

DEPENDENCIAS				DOTACIÓN COMUNAL		
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3	
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0	
Cocina	0	AlcServ.	0	Terraza		
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No	
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0	
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.		
Integral	Alta NO					
Vivienda						

VALOR COMERCIAL \$ COP 106,993,260.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 106,993,260.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 0373 DE 2014
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	44		AVALO	CATASTRAL 2023	PESOS	51398000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	44	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 1 A 1 # 70 A - 119 BLQ 315 AP 401 BLQ 315 AP 401 | LOS ALCAZARES | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2579, fecha: 13/08/1991, Notaría: 4 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento			
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Sector		Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

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	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	68
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 1 A 1 # 70 A - 119 BLQ 315 AP 401 BLQ 315 AP 401

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1991

Comentarios de estructura

Se observa un aparente buen estado de conservación de la misma, solo se hace una observación visual.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 401 BL 315	44	M2	\$2,431,665.00	100.00%	\$106,993,260.00
TOTALES					100%	\$106,993,260.00

Valor en letras Ciento seis millones novecientos noventa y tres mil doscientos sesenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$106,993,260.00

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a un apartamento con nomenclatura CARRERA 1A1 # 70A-119 BLOQUE 315 APARTAMENTO 401 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MANZANA 14 URBANIZACIÓN LOS ALCAZARES, Comuna 6 de la ciudad de Cali. El apartamento está distribuidos así: Sala, comedor, cocina, zona ropa, 3 habitaciones, 1 baño social con ducha. Cuenta con todos los servicios públicos. El predio se encuentra en un edificio de 5 Pisos con 2 unidades por piso con un total de 10 unidades de vivienda. **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.

Garaie: No cuenta con garaie.

Entorno: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial. Está ubicado sobre la KR 1 A 1, A 50 mts de la Avenida Carrera 1, a 500 mts de la Avenida Simón Bolívar como vías principales. Los sitios de interés en el entorno inmediato son el Terminal Mio Paso del Comercio, Centro comercial Calima, Cementerio metropolitano del norte.

Propiedad horizontal: Escritura: 2579, Fecha escritura: 13/08/1991, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: CALI, Administración: No aplica, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Se observa un aparente buen estado de conservación de la misma, solo se hace una observación visual.

Estructura: Se observa un aparente buen estado de conservación de la misma, solo se hace una observación visual.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: En buen estado de conservación en todas sus dependencias

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 **Lev 388 de 1997**: se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 1 A 1 # 70 A - 129 LOS ALCAZARES	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,561,797.75	3197517015
2	KR 1 A 1 # 70 D - LOS ALCAZARES	3	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,533,333.33	3226019304
3	KR 1 A 1 # 70 D - LOS ALCAZARES	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,326,530.61	3006097492
Del inmueble		4	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	32	0	44.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,561,797.75
2	32		45	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,406,666.66
3	32		49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,326,530.61
	32 años									
								PROMEDIO	\$2,431,665.01	
								DESV. STANDAR	\$119,609.13	
								COEF. VARIACION	4.92%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,551,274.14	TOTAL	\$112,256,062.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,312,055.87	TOTAL	\$101,730,458.42
VALOR TOTAL	\$106,993,260.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-alcazares/cali/10223728>

2-<https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-alcazares/cali/8166431>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-na-3-habitaciones-1-banos/9947-M4107367>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 1 A 1 # 70 A - 119 BLQ 315 AP 401 BLQ 315 AP 401 | LOS ALCAZARES | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.4891691

Longitud:-76.4922743

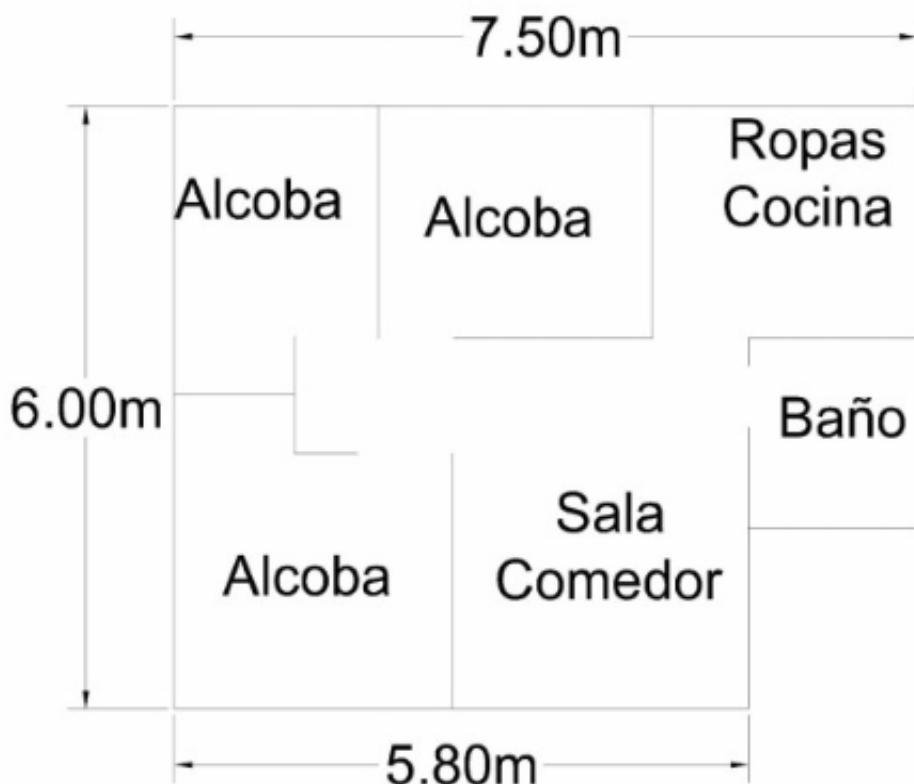


COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 29' 21.0078''

Longitud:76° 29' 32.1858''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 2



Baño Social 1



Áreas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231003639583444752 Nro Matrícula: 370-367441
Página 1 TURNO: 2023-423905

Impreso el 3 de Octubre de 2023 a las 02:32:45 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 27-08-1991 RADICACION: 51925 COD. ESCRITURA DE: 15-08-1991
CODIGO CATASTRAL: 76001013000400142000122040142000 CATASTRAL ANT: 76001010640014014209010001
NOTARIA: 1
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CARIDA Y LINDEROS
CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 2579 DEL 13-08-91 NOTARIA 4 CALI (DECRETO: 1711/84) AREA: 44.00 M²

AREA Y COEFICIENTE
AREA: 44.00 M² AREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA APPROXIMADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTITUIDA: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:
LA SOCIEDAD "ANTONIO GARCES SINISTERIA CONSTRUCCIONES LTDA" AQUISIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ANTONIO GARCES SINISTERIA, SEGUN ESCRITURA #2363 DE JULIO 23 DE 1991 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS MES Y AÑO POR ESTA

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

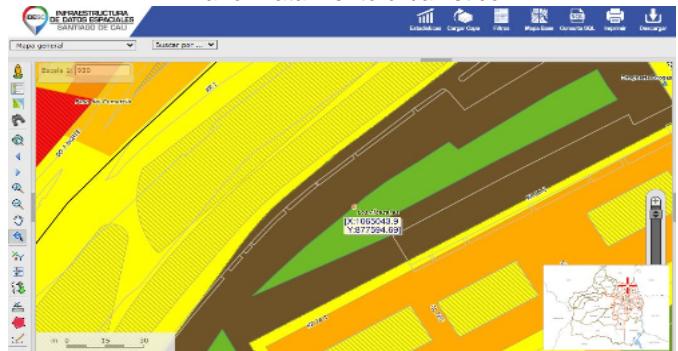
Áreas o Documentos

entre las Carreras 1 y 1A – 1 y entre las Calles 70 A y 71.

APARTAMENTO No. 401: Localizado en el cuarto piso del bloque número 315, MANZANA 14, del CONJUNTO RESIDENCIAL DE LA URBANIZACIÓN LOS ALCAZARES, se identifica internamente con el número 401, bloque distinguido con el No. 70-A-119 frente a la Carrera 1-A-1, de la nomenclatura urbana de Cali, tiene un AREA APROXIMADA PRIVADA de 44.00 metros cuadrados, consta de sala, comedor (utilizable como tercera alcoba), dos alcobas, cocina-lavadero y baño y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, con vacío común sobre zona verde común; POR EL OCCIDENTE, con vacío común sobre zona verde común; POR EL SUR, con vacío común sobre parqueadero frente a la Carrera 1-A-1. POR EL NORTE, con vacío común sobre zona verde común. NADIR: 7.02 metros, con losa común que lo separa del tercer piso del bloque. CENIT: 9.22 metros, con losa común que lo separa del quinto piso del bloque. ALTURA: 2.20 metros.

El CONJUNTO RESIDENCIAL MANZANA 14 -URBANIZACIÓN LOS ALCAZARES, está levantado sobre un lote de terreno de 11.797.29 metros cuadrados, y está comprendido dentro de los siguientes linderos y distancias: NORTE, en línea curva 271.50 metros cuadrados aproximadamente, con la Carrera Primera; SUR, en linea quebrada conformada por los siguientes segmentos: 198.30 metros aproximadamente en dirección Oriente Occidente con la Carrera 1 A 1, 10.81 metros aproximadamente en dirección Norte Sur con la Calle 70B y 58.35 metros aproximadamente en dirección Oriente Occidente nuevamente con la Carrera 1 A 1. OCCIDENTE, 10.00 metros

Plano Tratamiento urbanístico



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Plano Inundación

Resultado						
Exportar: Selecciona						
Capa: Áreas susceptibles a inundación y contenido lateral Capa: Inundación fluvial  <input checked="" type="checkbox"/> Amenaza Alta: Infligible (Profundidad > 0,00m o velocidad > 0 m/s) Capa: Inundación pluvial  <input checked="" type="checkbox"/> Amenaza Alta: Infligible (Profundidad > 0,95 m) Capa: Edificabilidad  <input checked="" type="checkbox"/> Índice suelo base Índice suelo adicional Índice ocupación Normas ediles Norma complementaria Resoluciones Rieso  <input checked="" type="checkbox"/> 5,0 0,5 100%ido NULADO NULADO Capa: Tratamientos urbanísticos  <input checked="" type="checkbox"/> Nombre: CONSOLIDACION 1 - CONSOLIDACION URBANISTICA Norma: Resoluciones: Rieso:  <input checked="" type="checkbox"/> CONSOLIDACION 1 - CONSOLIDACION URBANISTICA Capa: Áreas de actividad  <input checked="" type="checkbox"/> Nombre: AREA DE ACTIVIDAD PISTA Tipo: PONDERACIONES Volumen: UNIDA COMPENSACION Y TIPO SERVICIOS 2 Normas complementarias: NULADO CTII: NULADO Actividades permitidas: NULADO Resoluciones / Acuerdos: NULADO Rieso: N  <input checked="" type="checkbox"/> CONSOLIDACION 1 - CONSOLIDACION URBANISTICA Capa: Estilo urbano y expansión Capa: Normas culturales Capa: Barreras y sectores  <input checked="" type="checkbox"/> Código: 0001 Nombre: Lote Almacenes Perímetro (m): 200.168 Área (m²): 22.982,172 Rieso:  <input checked="" type="checkbox"/> Lote Almacenes						

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 sufren 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-94544507



PIN de Validación: b7a00af1



<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: b7a00af1

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: b7a00af1

- 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: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N° 45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

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: b7a00af1



PIN DE VALIDACIÓN

b7a00af1

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 un (01) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal