



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1045496882

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	ALEXANDER PITALUA GONZALEZ				FECHA VISITA	20/11/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1045496882				FECHA INFORME	21/11/2023	
DIRECCIÓN	CARRERA 100 # 1 B OESTE-58 EDIF. ALTOS DE SANTA ELENA TORRE 4 ETAPA I- V.I.P.				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbanos	Estrato 1			EDAD (AÑOS)	13 años	
BARRIO	POLVORINES				REMODELADO		
CIUDAD	Cali				OCCUPANTE	Propietario	
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca				TIPO DE INMUEBLE	Departamento	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda	
TIPO AVALUO	valor comercial de renta						
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA						
IDENTIFICACIÓN	1010163646						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	MACA DORA PATRICIA				M. INMOB.		N°
NUM. ESCRITURA	3368 Escritura De Propiedad	NOTARIA	10	FECHA	15/12/2010	APARTAMENTO 401	
CIUDAD ESCRITURA	Cali				TORRE 4 ETAPA I		370-830076
CEDULA CATASTRAL	760010100189100140004904040094						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO ALTOS DE SANTA ELENA TORRE 4						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No aplica	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5						

OBSERVACIONES GENERALES

Immueble ubicado en: CARRERA 100 # 1 B OESTE-58 EDIF. ALTOS DE SANTA ELENA TORRE 4 ETAPA I- V.I.P. APARTAMENTO 401
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	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 85,590,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 85,590,000.00

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1und/PH20
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 0896 del 20-05-2010 NOTARIA de YUMBO.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 373 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2		38.04	AVALUO CATASTRAL	2023	PESOS	36701000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		38	AREA PRIVADA VALORADA	M2		38.04

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 100 # 1 B OESTE-58 EDIF. ALTOS DE SANTA ELENA TORRE 4 ETAPA I- V.I.P. APARTAMENTO 401 | POLVORINES | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 896, fecha: 20/05/2010, Notaría: Unica y ciudad: YUMBO.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

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	Ajuste sismo resistente	NO	
Tipo	Porticos_Vigas_Columnas	Cubierta	Placa de concreto	
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros	
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No	
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No	
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	
Vida Remanente	87	Año de Construcción	2010	
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura		
Material de Construcción	Ladrillo	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 documentos que sustenten dichos cálculos. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.		
Fecha de Remodelación				
Daños previos	NO			
Ubicación	CARRERA 100 # 1 B OESTE-58 EDIF. ALTOS DE SANTA ELENA TORRE 4 ETAPA I- V.I.P. APARTAMENTO 401			

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	APARTAMENTO 401 TORRE 4 ETAPA I	38.04	M2	\$2,250,000.00	100.00%	\$85,590,000.00
TOTALES					100%	\$85,590,000.00

Valor en letras Ochenta y cinco millones quinientos noventa mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$85,590,000.00**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: No cuenta con garaje.

Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: CDI Altos de Santa Elena, Eco Parque Rio Meléndez, Hacienda Casa Loma.

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.

Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Carrera 100, A 2.5 km de la Avenida Calle 5, A 500 mts de la avenida Carrera 3 como vías principales.

Propiedad horizontal: Escritura: 896, Fecha escritura: 20/05/2010, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: YUMBO, Administración: No aplica, Total unidades: 1und/PH20, 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, Bicicletero: 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 no se puede tener certeza acerca de los cálculos sismo resistentes, no se aportó documentos que sustenten dichos cálculos. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: En buen estado de conservación, en su cocina se evidencia que se encontraban en la instalación de la cerámica en salpicadero.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 3 C OESTE #96 ALTOS DE SANTA ELENA		\$90,000,000	0.95	\$85,500,000		\$		\$	\$2,250,000.00	3173017319
2	CL 3 C OESTE #100 ALTOS DE SANTA ELENA		\$95,000,000	0.95	\$90,250,000		\$		\$	\$2,375,000.00	3152643488
3	KR 100 # 3 C OESTE ALTOS DE SANTA ELENA		\$90,000,000	0.95	\$85,500,000		\$		\$	\$2,250,000.00	3154142011
4	KR 100 # 3 C OESTE ALTOS DE SANTA ELENA		\$90,000,000	0.95	\$85,500,000		\$		\$	\$2,250,000.00	3016429339
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13		38	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,137,500.00
2	13		38	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
3	13		38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,250,000.00
4	13		38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,250,000.00
13 años										
								PROMEDIO	\$2,253,125.00	
								DESV. STANDAR	\$97,026.09	
								COEF. VARIACION	4.31%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,350,151.09	TOTAL	\$89,399,747.53
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,156,098.91	TOTAL	\$82,018,002.47
VALOR TOTAL	\$85,590,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraliz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/melendez/cali/7078130>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-urbanizaci%C3%B3n-santa-helena-2-habitaciones-1-ba%C3%B1os/835-M4060782>

3.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4803-ca99e845d0a8-938c-4782d532-11d2?page=1&pgs=0<sec=1<or=2<pvid=4a9ba843-16b2-438c-b16a-20e2c2a85b1&req_somt=REVTS1RPUDTRU87U0VSUDs%3D

4.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3253-5078888ca8f7-948a-706e808e-596b?page=1&pgs=1<sec=1<or=2<pvid=4a9ba843-16b2-438c-b16a-20e2c2a85b1&req_somt=REVTS1RPUDTRU87U0VSUDs%3D

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 100 # 1 B OESTE-58 EDIF. ALTOS DE SANTA ELENA TORRE 4 ETAPA I- V.I.P. APARTAMENTO 401 | POLVORINES | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

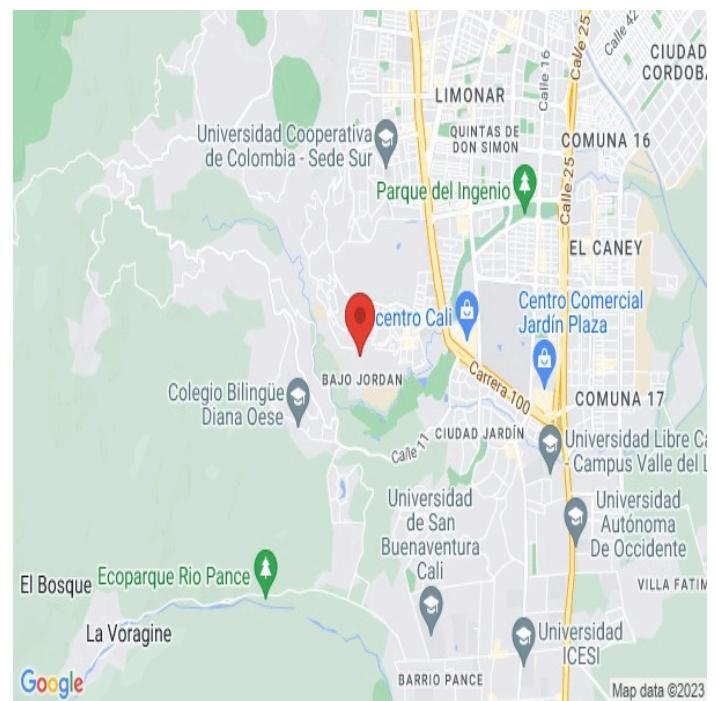
Latitud: 3.372480

Longitud: -76.5550276

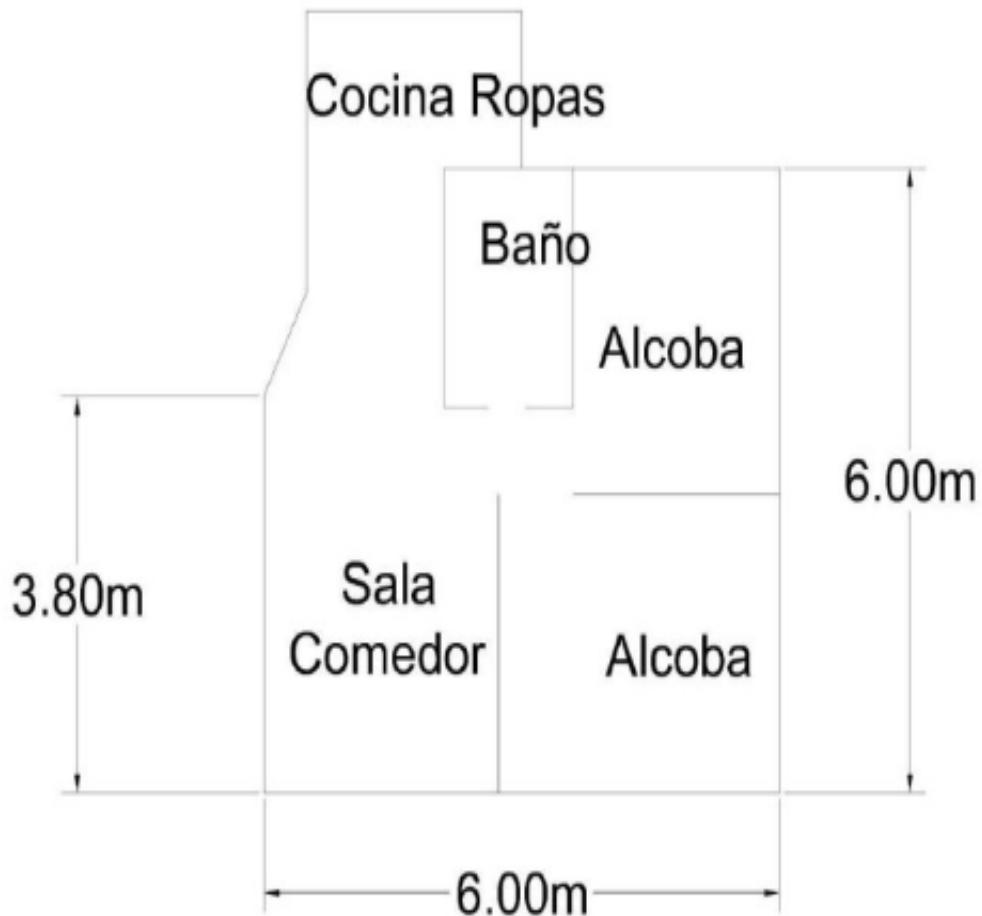
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 22' 20.9274''

Longitud: 76° 33' 18.1002''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



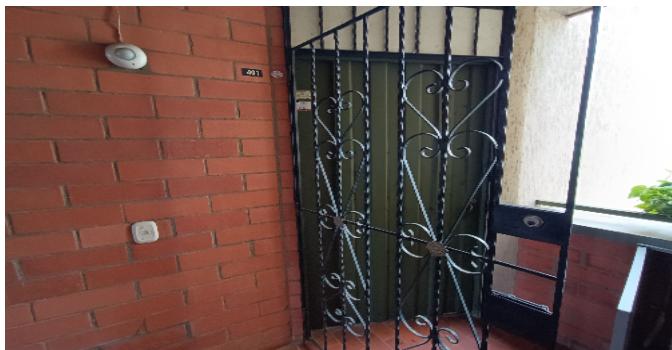
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



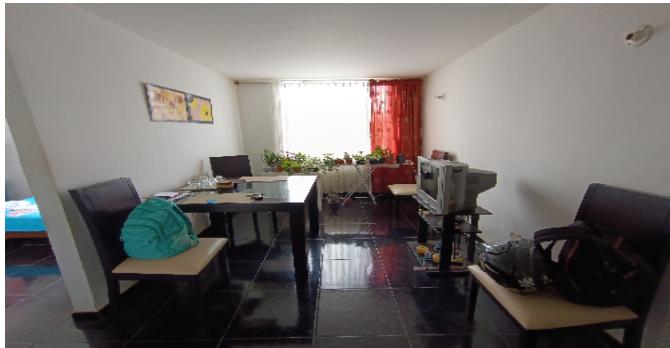
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Áreas o Documentos

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 231107337484972930 Nro Matrícula: 370-830076
Pagina 1 TURNO: 2023-472062
Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 03:53:32 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: 10-06-2010 RADICACIÓN: 2010-42129 CON: ESCRITURA DE: 28-05-2010
CODIGO CATASTRAL: 7609101001891001400049040409 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN Y LINEAS: Consultar en ESCRITURA Nro 6996 de fecha 20-05-2010 en NOTARÍA de YUMBO APARTAMENTO 401 con área de 38.04M2, con coeficiente de 0.00M2. (ART.11 DEL DECRETO 17-11 DE JULIO 6/1984).
ÁREA Y COEFICIENTE: AREA = 38.04 M2 COEFICIENTE = 0.00M2
ÁREA HABITABLES = METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS: ÁREA HABITADA = METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS - ÁREA CONSTRUIDA = METROS CUADRADOS - CENTIMETROS: COEFICIENTE: %

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

Plano Tratamiento urbanístico



Plano remoción masa

Resultado							
Exportar: Selección							
▲ Capa: Riesgo y amenaza por movimientos en masa							
Categoría: Riesgo bajo							
▲ Capa: Edificabilidad							
Índice const base: Indica const adicional							
Indice ocupación: Normas volumétricas							
Norma complementaria: Resoluciones							
Resoluciones: Remover							
▲ Capa: Áreas de actividad							
Nombre: Área actividad: Tipo: Vacación							
Área de actividad: Normas complementarias: CIU 4: Actividades permitidas: Resoluciones / Acuerdos: Norma: Remover							
Norma: Ver más: Remover							
▼ Capa: Estrato urbano y expansión							
▲ Capa: Hacienda catastral							
Tipo avalua: Sector: Comuna / Corregimiento: Barrio / Sector geog: Hacienda: Remover							
01 00 10 01							
01 004							
▲ Capa: Barrios y sectores							
Código: Nombre: Perímetro (m): Área (m2): Remover							
001 Pobladas 4221.956 410023.609 Remover							
▼ Capa: Comunas							
Seleccionar por zona de influencia (buffer):							

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 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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1045496882



PIN de Validación: bdb70ae8



<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: bdb70ae8

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: bdb70ae8

- 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: bdb70ae8



PIN DE VALIDACIÓN

bdb70ae8

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal