



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA\_2024\_1052067813

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	Luis Alberto Hernández Romero
NIT / C.C CLIENTE	1052067813
DIRECCIÓN	CARRERA 48C # 45-56 CASA 2#6 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA
SECTOR	Urbano
BARRIO	ESTRATO 2
CIUDAD	MARIANO RAMOS
DEPARTAMENTO	Cali
PROPOSITO	Valle del Cauca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
	1151947725

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/01/2024
FECHA INFORME	10/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FERNANDO ANDRES TORRES RIASCOS							
NUM. ESCRITURA	1344 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	DIECINUEVE	FECHA	08/08/2018			
CIUDAD ESCRITURA	Cali	DEPTO	Valle del Cauca					
CEDULA CATASTRAL	760010100160101100008901010021							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SN							
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA							
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2				
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I							

M. INMOB.	Nº
370-169644	CASA 2#6- SEGUNDO PISO

## OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de la casa #2-6 P.H, localizada en el barrio Mariano Ramos, El inmueble ES EL SEGUNDO PISO, sometido a propiedad horizontal. Cuenta con: sala, comedor, cocina, zona de oficios, 3 alcobas, baño social. NOTA: Se liquida, él avalúo con el área privada de los documentos suministrados. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario.

## 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.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar. Visit.	No	Gimnasio	No	Bomba Eyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
Zona Verde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 78,508,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 78,508,000

## 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

Mario Ordoñez.


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
Perito Actuante  
C.C: 1151947725  
RAA: AVAL-1151947725

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 und / PH: 2 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 384 del 06/02/1984 not. 2 de cali.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 0373 de 2014 POT.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	69	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	41.32	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 47.709.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.32

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 48C # 45-56 CASA 2#6 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA | MARIANO RAMOS | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 384, fecha: 06/02/1984, Notaría: 2 y ciudad: CALI.

## SECTOR

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

## 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

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1984

## Comentarios de estructura

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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

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 Privada	CASA 2#6-SEGUNDO PISO	41.32	M2	\$1,900,000.00	100.00%	\$78,508,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$78,508,000</b>
Valor en letras				Setenta y ocho millones quinientos ocho mil Pesos Colombianos		

### TOTAL COMERCIAL \$78,508,000 OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de uso mixto de vivienda, comercio sobre las vías principales (avenida ciudad de Cali, Calle 54, Carrera 39 y 46); al interior del barrio se destaca la presencia de construcciones de carácter residencial con altura entre 1 hasta 3 pisos con tipologías características del estrato 2 y 3. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros).

**Propiedad horizontal:** Escritura: 384, Fecha escritura: 06/02/1984, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CALI, Administración: 0, Total unidades: 1 und / PH: 2 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado, pisos, baño y cocina con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**-Se liquida el área de construcción** registrada en certificado de tradición, se registra en inspección: 69 m<sup>2</sup> aproximados, registrados: 41.32 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 27.68 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 52'592.000. PARA UN TOTAL DE 131'100.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

### 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 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	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$112,000,000	1	\$112,000,000		\$		\$	\$1,866,666.67	3216131537
2	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$120,000,000	1.00	\$120,000,000		\$		\$	\$1,846,153.85	3155771383
3	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$126,000,000	0.90	\$113,400,000		\$		\$	\$2,025,000.00	3173616888
4	APTO CIUDAD CORDOBA CALI		\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$1,789,855.07	601-2899265
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40		60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,866,666.67
2	35		65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,846,153.85
3	40		56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,025,000.00
4	40		69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,789,855.07
<b>40 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,881,918.90</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$100,763.29</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.35%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,982,682.18	<b>TOTAL</b>	\$81,924,427.81
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,781,155.61	<b>TOTAL</b>	\$73,597,349.88
VALOR TOTAL	\$78,508,000.00			

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/call/8196495>2-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/call/6542281>3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/call/8004568>4-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-ciudad-cordoba/call/10387014>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 48C # 45-56 CASA 2#6 CONJUNTO RESIDENCIAL  
 CIUDAD CORDOBA II ETAPA | MARIANO RAMOS | Cali | Valle  
 del Cauca

### COORDENADAS (DD)

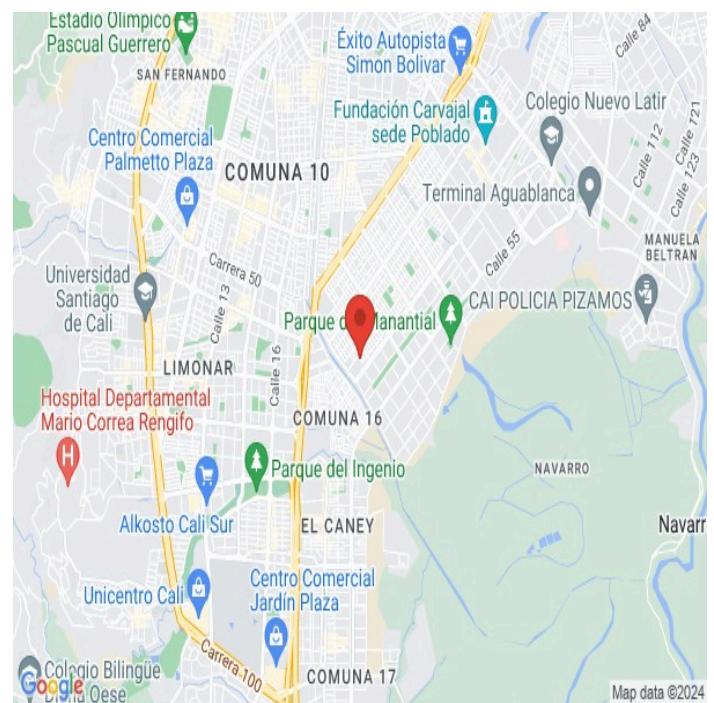
Latitud: 3.399561

Longitud: -76.515103

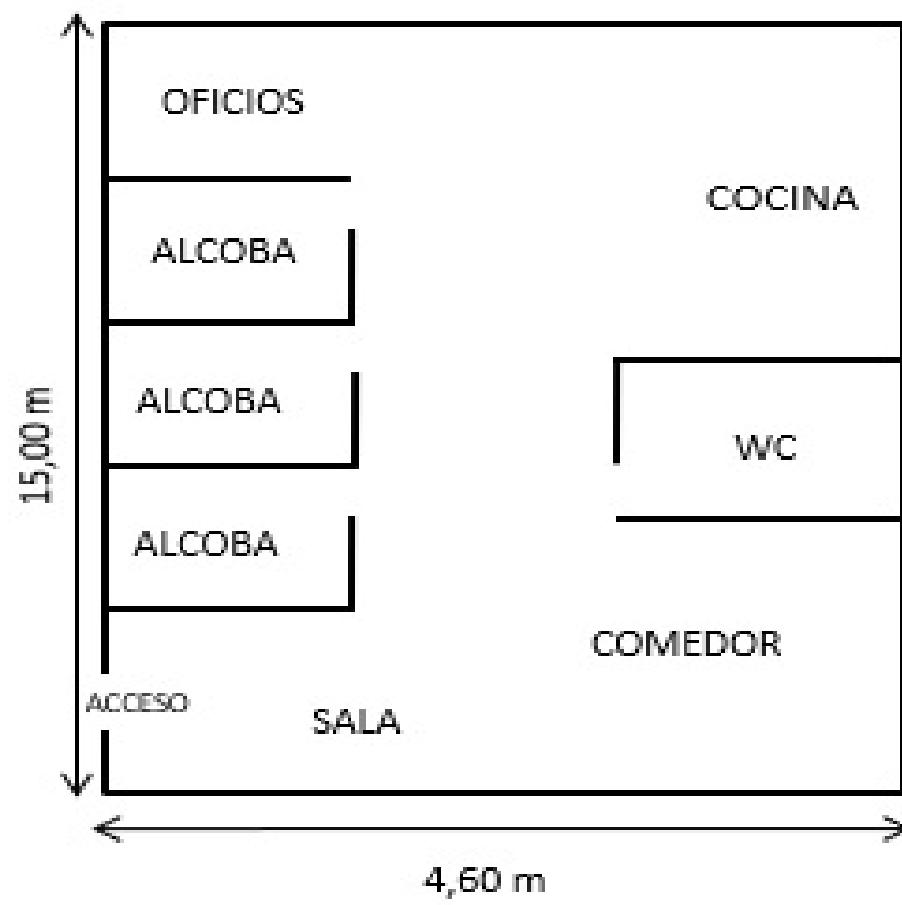
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 23' 58.419"

Longitud: 76° 30' 54.3702"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI		<b>MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI</b> NIT: 89010011-3 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL <b>DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2023</b>									
											
ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO		No. DOCUMENTO						
0000427752	2023-09-11	2023-09-30	16010110002109010008		000123634940						
PROPIETARIO		IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO		CÓDIGO POSTAL						
FERNANDO ANDRES TORRES RIASCOS		1111738644	K 48 B # 46 - 56		760024						
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA					
760010100160101100008901010021	47.709.000	16	2	01		KR 48 B # 46 - 56					
Predio	H046600210901	Tarifa IPU 8.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 0.10973					
CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000

## Areas o Documentos

<p>y quien para los efectos de la presente escritura se denominará <b>EL COMPRADOR</b> y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas: <b>PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO.</b> <b>EL VENDEDOR</b>, transfiere a favor del <b>COMPRADOR</b> a título de venta, todos los derechos de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: La casa 2-6 que forma parte de la manzana F de la Urbanización CIUDAD CORDOBA, II Etapa, la cual ha sido sometida al régimen legal de la propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones de la Ley 182 de 1984 y los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983, y sus disposiciones reglamentarias, siendo la descripción y linderos de la unidad objeto de esta venta los siguientes: Se encuentra en la manzana F en el segundo piso, tiene su acceso a través de escaleras comunes y de la puerta número 46-56 de la Carrera 48C de la nomenclatura urbana. Área de propiedad privada: 41.32 M<sup>2</sup>, Nadir: 2.40 metros, con el primer piso, Centi: 4.60 metro con cubierta común. Altura Libre: 2.20 metros. <b>LINDEROS:</b> Por el NORTE: Del punto 1 al 4 en 8.06 metros en línea quebrada con escaleras y vacío comunes sobre antejardín común frente a la Carrera 48 C, POR EL SUR: Del punto 2 al 3 en 6.35 metros con vacío común sobre la casa No. 6. POR EL OCCIDENTE: Del punto 3 al 4 en 10.37 metros con lote anexo. POR EL ORIENTE: Del punto 1 al 2 en 5.20 metros con la casa No. 2-8. Inmueble con la matrícula inmobiliaria No. </p>
---

## Areas o Documentos

6.35 metros con vacío común sobre la casa No. 6. POR EL OCCIDENTE: Del punto 3 al 4 en 10.37 metros con lote anexo. POR EL ORIENTE: Del punto 1 al 2 en 5.72 metros con la casa No. 2-8. Inmueble con la matrícula inmobiliaria No. 370-169644 y la ficha catastral No. H046600210901.

La Urbanización denominada Ciudad Cordoba II Etapa, ubicada entre las Calles 47 y barrio Mariano Ramos y las Carrera 48 C y 49 de la actual nomenclatura urbana de Cali, conformada por 24 casas familiares de las cuales 12 se encuentran en el primer nivel y 12 en el segundo nivel, como unidades susceptibles de propiedad individual exclusiva, mas los bienes de propiedad y uso común complementarios. El lote de terreno sobre el cual se construyó la manzana tiene un área de 1.410.55 M<sup>2</sup>, cuyos linderos generales son los siguientes: NORTE: En longitud de 51.00 metros con el barrio Mariano Ramos, por el SUR: En longitud de 40.00 metros con la Calle 47. ORIENTE: En longitud de 20.00 metros con la carrera 48 C. y OCCIDENTE: En longitud de 50.50 metros con la Carrera 49. Igualmente se transfiere los derechos sobre los

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

## Areas o Documentos



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 231111275785203578

Página 1 TURNO: 2023-478308

Nro Matrícula: 370-169644

Impreso el 11 de Noviembre de 2023 a las 11:08:34 AM

"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 DEPARTAMENTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 13-02-1984 RADICACIÓN: 1984-04326 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 08-02-1984

CÓDIGO CATASTRAL: 760010100160101100008901010021 COD CATASTRAL ANT: 760010116010110002109010008

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

CASA #2-6 - SE ENCUENTRA EN LA MANZANA F, EN EL SEGUNDO PISO. TIENE SU ACCESO A TRAVÉS DE ESCALERAS COMUNES Y DE LA PUERTA NO. 46-56 DE LA NOMENCLATURA URBANA. ÁREA PROPIEDAD PRIVADA: 41.32 M<sup>2</sup>. NADIR: 2.40 MTS. CENIT: 4.60 MTS. ALTURA LIBRE: 2.20 MTS. LINDEROS: NORTE, DEL PUNTO 1 AL 4 EN 8.06 MTS, CON ESCALERAS Y VACÍO COMUNES SOBRE ANTEJARDÍN. COMUN, FRENTE A LA CARRERA 48-C. SUR, DEL PUNTO 2 AL 3 EN 6.35 MTS, CON VACÍO COMUN SOBRE LA CASA N.º 6. OCCIDENTE: DEL PUNTO 3 AL 4 EN 10.37 MTS, CON EL LOTE ANEXO. ORIENTE: DEL PUNTO 1 AL 2 EN 5.72 MTS, CON LA CASA N.º 8. SEGÚN ESCRITURA DE ACLARACIÓN NO. 2975 DE 17 DE MAYO DE 1.984, DE LA NOTARIA 2. DE CALI, DE LA ANOTACIÓN 008. SE ACLARA QUE ESTE INMUEBLE TIENE SU NADIR, CON EL PRIMER PISO Y CENIT, CON CUBIERTA COMUN, DE OTRA PARTE SE ACLARA EL ALINADERAMIENTO PERIFÉRICO DE ESTA UNIDAD EN EL SENTIDO DE QUE EN EL LINDEROS COMPRENDIDO DE LOS PUNTOS 2 AL 3 COLINDA CON VACÍO COMUN SOBRE LA CORRESPONDIENTE CASA DEL PRIMER NIVEL. ASÍ MISMO SE ACLARA QUE LA CALLE O CARRERA FRENTE A LA CUAL SE ENCUENTRA LA CITADA CASA Y A TRAVÉS DE LA CUAL TIENE ACCESO ES LA CALLE O CARRERA QUE APARECE EN UNO DE SUS CUATRO LINDEROS.

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA\_2024\_1052067813



PIN de Validación: ae670a51

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

www.raa.org.co  
Calle 99 No 7A - 31 Of 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea gratuita 01800 000 0000 A.M.  
En Bogotá: 555 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1151947725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 19 Ene 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 09 Oct 2019	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 29 Oct 2019	Regimen Régimen Académico		

Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 29 Oct 2019	Regimen Régimen Académico		



PIN de Validación: ae670a51

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

Registro Abierto de Avaluadores  
<https://www.ana.org.co>  
 Calle 99 No 7A - 31 Ds 300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Línea de atención: 01-8000-423-842  
 En Bogotá: 555 97 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 842

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código UR B-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN # 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: marioordonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: ae670a5f



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1151947725

El(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 QR disponible a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación debe 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

ae670a5f

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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal