



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-94544638

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OSCAR MIGUEL RODRIGUEZ MONTAÑA
NIT / C.C CLIENTE	94544638
DIRECCIÓN	KR 2 #64-41 LA RIVERA 2 ETAPA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LOS GUAYACANES
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/01/2024
FECHA INFORME	17/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	47 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Mixto

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	WILLIAM PORTILLA RUALES			
NUM.	3456 Escritura De	#NOTARIA	10	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			04/11/2011
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	760010100050300670016000000016			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aportó			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-24185	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura CARRERA 2 64-A-41, ubicado en el barrio Loa Guayacanes Comuna 05 en la ciudad de Cali, Valle del Cauca. Ubicada sobre la Avenida Carrera 2, a 300 mts de la autopista Simón Bolívar, y a 200 metros de la Avenida Calle 62.

Al inmueble se llega así:

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 234,424,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 234,424,800

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. GUÍA_ 6.1.2. Salvedades: Inmuebles con locales comerciales: Los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble. El porcentaje del inmueble destinado a actividades comerciales no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) del coeficiente total.

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

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Mixto
Uso Compatible Según Norma	Residencial, Comercio y servicios.
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Área Lote	96.12	Frente	5.4
Forma	Regular	Fondo	17.8
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/3

Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial Alta mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 373 de 2014
Antejardín	N/A
Uso principal	Mixto
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	6 M2
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	2.2
No. De Unidades:	1 vivienda y 2 locales

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96.12	AREA DE TERRENO	M2	82

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
CASA	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	96.12
			AREA PISO 1	M2	72

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amblamiento 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	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	53
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 2 #64-41 LA RIVERA 2 ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1977

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

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 de Terreno	LOTE	96.12	M2	\$1,540,000.00	63.14%	\$148,024,800.00
Area Construida	CASA	72	M2	\$1,200,000.00	36.86%	\$86,400,000.00
TOTALES					100%	\$234,424,800

Valor en letras
Doscientos treinta y cuatro millones cuatrocientos veinticuatro mil ochocientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$234,424,800
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

General: Inmueble ubicado en: La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura CARRERA 2 64-A-41, ubicado en el barrio Loa Guayacanes Comuna 05 en la ciudad de Cali, Valle del Cauca. Ubicada sobre la Avenida Carrera 2, a 300 mts de la autopista Simón Bolívar, y a 200 metros de la Avenida Calle 62. Al inmueble se llega así: Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: Anotación 08, Hipoteca abierta a favor de Colpatria, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: Ubicado en el barrio Loa Guayacanes Comuna 05 en la ciudad de Cali Valle del Cauca. Casa Ubicada sobre la Avenida Carrera 2, a 300 mts de la autopista Simón Bolívar, y a 200 metros de la Avenida Calle 62, en el entorno inmediato se observan sitios dotacionales y comerciales como lo son el Polideportivo Los Guayacanes, la Escuela Mariano Ospina Pérez, La Tienda Metro 70 entre otros.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

Dependencia: Casa. Consta de: Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Local: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados en general en el inmueble se encuentran en regular estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 2 # 62	\$320,000,000	0.90	\$288,000,000	3124173472	96.12	120	\$1,200,000	\$144,000,000
2	KR 2 # 68	\$520,000,000	0.95	\$494,000,000	3183307649	120	262	\$1,200,000	\$314,400,000
3	KR 1 D# 64	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	3168763551	96.12	138	\$1,200,000	\$165,600,000
4	CL 62 # 2	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3107288753	82	72	\$1,200,000	\$86,400,000
Del inmueble						96.12	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$144,000,000	\$1,498,127	1.0	1.0	1.00	\$1,498,127
2	\$179,600,000	\$1,496,667	1.0	1.0	1.00	\$1,496,667
3	\$149,400,000	\$1,554,307	1.0	1.0	1.00	\$1,554,307
4	\$132,100,000	\$1,610,976	1.0	1.0	1.00	\$1,610,976
					PROMEDIO	\$1,540,019.18
					DESV. STANDAR	\$54,385.43
					COEF. VARIACION	3.53%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,540,000.00	AREA	96.12	TOTAL	\$148,024,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	72	TOTAL	\$86,400,000.00
VALOR TOTAL		\$234,424,800.00				

Observaciones:

Ofertas tomadas sobre vias con usos mixtos, para comercio y vivienda.

Enlaces:1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-riovera/cali/7726050>2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-riovera-ii/cali/7338657>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-los-quayacanes-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/9947-M4029785>4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/jorge-ellecer-gaitan/cali/10317731>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 2 #64-41 LA RIVERA 2 ETAPA | LOS GUAYACANES | Cali |
Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.471855

Longitud: -76.490131

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 28' 18.678''

Longitud: 76° 29' 24.4716''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



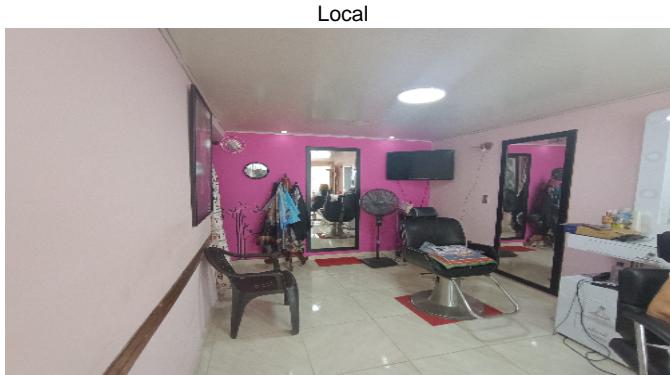
Local



Local



FOTOS General



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de Clasificación del suelo



Índices Norma

Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular N° 4132.050.22.1.1019.004287 del 21 de mayo de 2018). Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.

ÁREAS MIXTAS (CENTRALIDADES Y CORREDORES)				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80			0,8	
81 – 250	0,7	0,7	0,75	0,8
251 – 1000	N.A.	0,7	0,75	0,8
1001 – 3000	N.A.		0,6	0,7
3001 – 5000	N.A.		0,5	0,6
5001 – 10000	N.A.		0,5	0,5
10001 - 20000	N.A.		0,5	0,5
más de 20000	N.A.		0,5	

Indices Norma

Resultado											X																																						
Exportar Selección																																																	
▼ Capa: Areas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral																																																	
▲ Capa: Inundacion fluvial																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="11">Tipo amenaza</th><th>Fuente</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="11">Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)</td><td>OSO</td><td>X</td></tr> </tbody> </table>													Tipo amenaza											Fuente	Remover	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)											OSO	X											
Tipo amenaza											Fuente	Remover																																					
Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)											OSO	X																																					
▲ Capa: Edificabilidad																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Indice constr base</th><th colspan="2">Indice constr adicional</th><th colspan="2">Indice ocupacion</th><th colspan="2">Normas volumetricas</th><th colspan="2">Norma complementaria</th><th>Resoluciones</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">2,2</td><td colspan="2" rowspan="7">2,5</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td></td><td>X</td></tr> </tbody> </table>													Indice constr base		Indice constr adicional		Indice ocupacion		Normas volumetricas		Norma complementaria		Resoluciones	Remover	2,2		2,5		Ver más		Ver más		Ver más			X													
Indice constr base		Indice constr adicional		Indice ocupacion		Normas volumetricas		Norma complementaria		Resoluciones	Remover																																						
2,2		2,5		Ver más		Ver más		Ver más			X																																						
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Nombre</th><th colspan="2">Norma</th><th colspan="2">Resoluciones</th><th colspan="4">Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td colspan="2" rowspan="3"></td><td colspan="4" rowspan="3">X</td></tr> </tbody> </table>													Nombre					Norma		Resoluciones		Remover				CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)					Ver más				X														
Nombre					Norma		Resoluciones		Remover																																								
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)					Ver más				X																																								
▲ Capa: Areas de actividad																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Nombre</th><th colspan="2">Area actividad</th><th colspan="2">Tipo</th><th colspan="2">Vocation</th><th colspan="2">Normas complementarias</th><th>CIIU 4</th><th>Actividades permitidas</th><th>Resoluciones / Acuerdos</th><th>Norma</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">DE CORREDOR</td><td colspan="2" rowspan="3">AREA DE ACTIVIDAD MIXTA</td><td colspan="2" rowspan="3">CORREDORES URBANOS</td><td colspan="2" rowspan="3">USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td></td><td>Ver más</td><td>X</td></tr> </tbody> </table>														Nombre		Area actividad		Tipo		Vocation		Normas complementarias		CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover	DE CORREDOR		AREA DE ACTIVIDAD MIXTA		CORREDORES URBANOS		USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2		Ver más		Ver más	Ver más		Ver más	X						
Nombre		Area actividad		Tipo		Vocation		Normas complementarias		CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover																																			
DE CORREDOR		AREA DE ACTIVIDAD MIXTA		CORREDORES URBANOS		USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2		Ver más		Ver más	Ver más		Ver más	X																																			
▲ Capa: Terrenos																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ID predio</th><th colspan="2">No. predial</th><th colspan="2">NPN</th><th colspan="2">Tipo avaluo</th><th>Sector</th><th>Comuna</th><th>Barrio</th><th>Manzana</th><th>Terreno</th><th>Predio</th><th>Dirección</th><th>Edificio / Conjunto residencial</th><th>Fecha actualización</th><th>Área</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">701537</td><td colspan="2" rowspan="4">W013600160000</td><td colspan="2" rowspan="4">760010100050300670016000000016</td><td colspan="2" rowspan="8">01</td><td>00</td><td>05</td><td>03</td><td>0067</td><td>0016</td><td>0016</td><td>KR 2 # 64 A - 41</td><td></td><td></td><td>82.6213946250</td></tr> </tbody> </table>														ID predio		No. predial		NPN		Tipo avaluo		Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	701537		W013600160000		760010100050300670016000000016		01		00	05	03	0067	0016	0016	KR 2 # 64 A - 41			82.6213946250
ID predio		No. predial		NPN		Tipo avaluo		Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área																																
701537		W013600160000		760010100050300670016000000016		01		00	05	03	0067	0016	0016	KR 2 # 64 A - 41			82.6213946250																																
▼ Capa: Manzanas catastrales																																																	
▲ Capa: Barrios y sectores																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Codigo</th><th colspan="2">Nombre</th><th colspan="4">Perímetro (m)</th><th colspan="3">Área (m2)</th><th colspan="3">Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">0503</td><td colspan="2" rowspan="3">Los Guayacanes</td><td colspan="4" rowspan="3">2689.591</td><td colspan="3" rowspan="3">450896.547</td><td colspan="3">X</td></tr> </tbody> </table>														Codigo		Nombre		Perímetro (m)				Área (m2)			Remover			0503		Los Guayacanes		2689.591				450896.547				X									
Codigo		Nombre		Perímetro (m)				Área (m2)			Remover																																						
0503		Los Guayacanes		2689.591				450896.547			X																																						
▼ 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 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-94544638



PIN de Validación: ae300a69



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



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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: ae300a69

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

CORPORACIÓN COLOMBIANA

AUTOPREREGULADORA DE VALUADORES

Categoría 4 Obras de Infraestructura**Alcance**

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

Fecha de inscripción
29 Jul 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Jul 2023Régimen
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 2019Régimen
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
29 Jul 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**



PIN de Validación: ae300a69



- 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 2018Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-94544638 M. 12024185
Los datos que constituyen 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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 1010163646

El(la) señor(a) **FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA** se encuentra al día con el pago de 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: ae360a69



PIN DE VALIDACIÓN

ae360a69

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 tres (03) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-94544638 M.I: 370-24185
Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal