



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1032374978

Fecha del avalúo		Fecha de visita	01/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 12 # 67 - 62 BARRIO LIMONAR		
Barrio	El Gran Limonar - Cataya		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	AGUIRRE OLIVA CRUZ ELENA		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ANDRES CAMILO COTES CADENA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **AGUIRRE OLIVA CRUZ ELENA** ubicado en la CALLE 12 # 67 - 62 BARRIO LIMONAR El Gran Limonar - Cataya, de la ciudad de Cali.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$383,293,680.00 pesos m/cte (Trescientos ochenta y tres millones doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	153.37	M2	\$1,464,000.00	58.58%	\$224,533,680.00
Area Construida		132.3	M2	\$1,200,000.00	41.42%	\$158,760,000.00
TOTALES					100%	\$383,293,680

Valor en letras
Trescientos ochenta y tres millones doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
RAA Nro: AVAL-1010163646
C.C: 1010163646

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	383,293,680.00
Proporcional	0	383,293,680	Valor asegurable	383,293,680
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1032374978	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANDRES CAMILO COTES CADENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032374978	Teléfono	3117028871
Email	dr.andrescotes@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	AGUIRRE OLIVA CRUZ ELENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	30721022	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 12 # 67 - 62 BARRIO LIMONAR				
Conjunto					
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	El Gran Limonar - Cataya	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura CL 12 # 67 - 62, Ubicada en el Barrio El Gran Limonar - Cataya en la comuna 17 de la ciudad de Cali.</p> <p>Al inmueble se llega así: Está ubicado sobre la Calle 12, A 500 mts de la Autopista Sur oriental, a 50 mts de la Avenida Pasoancho calle 13, a 200 mts de la avenida Carrera 66 y a 300 mts de la avenida carrera 70 como vías principales.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>153.37</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	153.37	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>159</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	159						
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	153.37																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	159																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>NIVEL 1</td><td>M2</td><td>109</td></tr><tr><td>NIVEL 2</td><td>M2</td><td>52</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	NIVEL 1	M2	109	NIVEL 2	M2	52	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>NIVEL 1</td><td>M2</td><td>109</td></tr><tr><td>NIVEL 2</td><td>M2</td><td>1.7</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	NIVEL 1	M2	109	NIVEL 2	M2	1.7
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
NIVEL 1	M2	109																					
NIVEL 2	M2	52																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
NIVEL 1	M2	109																					
NIVEL 2	M2	1.7																					
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.8</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.7</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.8	0	Indice construcción	1.7	0												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																					
Indice ocupación	0.8	0																					
Indice construcción	1.7	0																					
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7.15																				
Fondo	21.45	Relación frente fondo	1/3																				
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 373 de 2014
Area Del Lote	153.37
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
Actuaciones Estrategicas	No aplica
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContruccion	1.7
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	6 M2
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Edificabilidad

@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remo
	1,7	2,5	Ver más	Ver más	Ver más		

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		

▲ Capa: Areas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Re
		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	AREA RESIDENCIAL NETA	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

▲ Capa: Estrato urbano y expansión

@	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	R
	549090	760010100178900280040000000040	K068800400000	17	El Gran Limonar - Cataya	Predio no reglamentado en PH (NPH)	CL 12 # 67 - 62	CL 12 # 67 - 62	17890028D	D	5	Medio-alto	Habitacional	2023-04-27	

▲ Capa: Terrenos

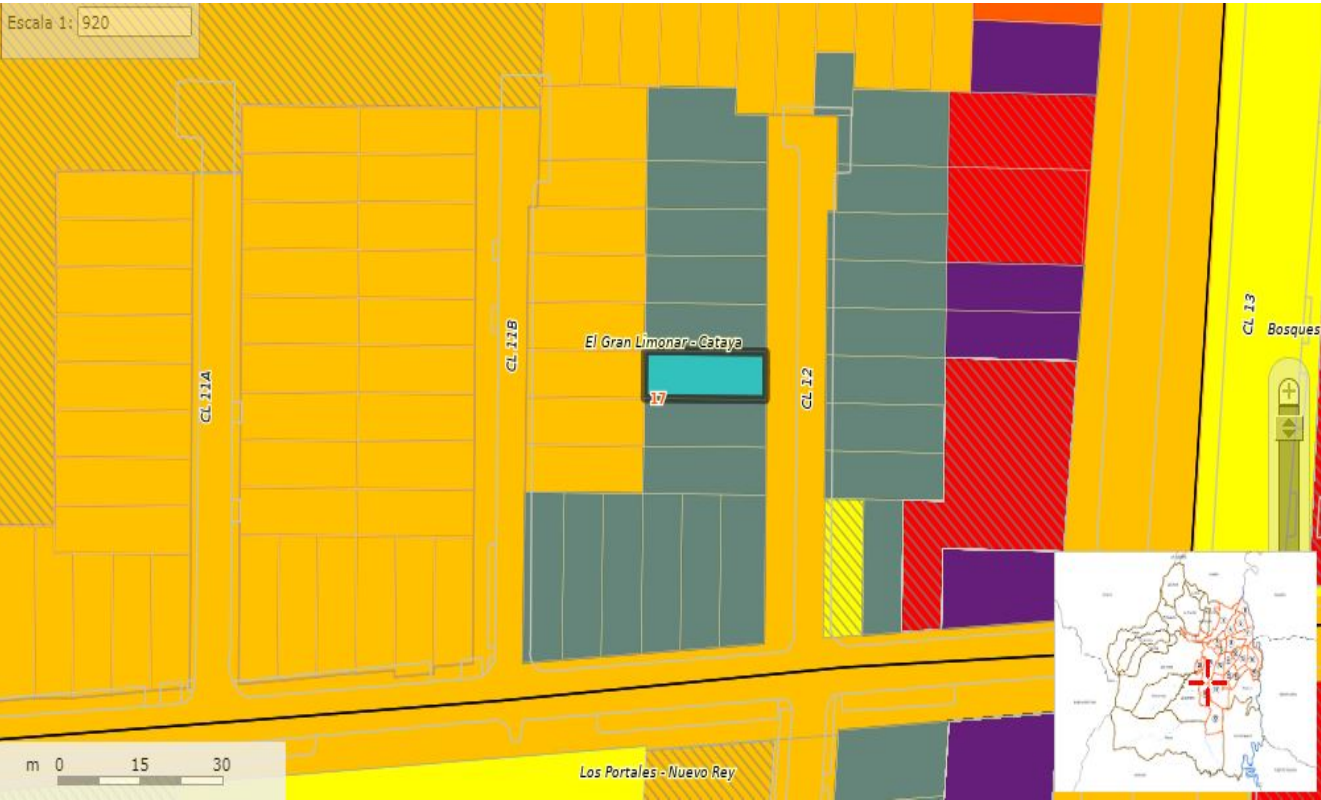
@	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área
	549090	K068800400000	760010100178900280040000000040	01	00	17	89	0028	0040	0040	CL 12 # 67 - 62			159.422951070 51

▼ Capa: Manzanas catastrales

▲ Capa: Barrios y sectores

@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
	1789	El Gran Limonar - Cataya	2533.162	347645.567	

Plano Uso de suelo-actividad



Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS				
Proyectos por usos	Residencial		CÓDIGOS CIIU: 0130, 5220, 5511, 5512, 5519, 5590, 8710, 8730, 8810, 8890	Mixto
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,8		0,7	0,5
251 - 600	0,7	0,7	0,5	0,6
601 - 1000	0,6	0,7	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3548	EscrituraDePropiedad	20/11/1987	1	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-6892	10/01/2024	76001010017890028004 0000000040	CASA

Observación

Limitaciones al dominio: ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314 Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI, VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: Centro comercial Premier Limonar, Central Park Carpa 66, Colegio nuestra señora de la Consolación.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	otro	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1978	Edad Inmueble	46 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporto				
Observación	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, 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	0
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble cuenta con retal de mármol en el área de sala, comedor, en sus demás dependencias cuenta con cerámica en pisos, en buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 12 # 67 - 62 BARRIO LIMONAR | El Gran Limonar - Cataya | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.396150

GEOGRAFICAS : 3° 23' 46.1394''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.538810

GEOGRAFICAS : 76° 32' 19.7154''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cra 67 11b-25	\$510,000,000	0.95	\$484,500,000	3214117254	180	200	\$1,200,000	\$240,000,000
2	Cra 67 12	\$450,000,000	0.92	\$414,000,000	3217550707	153	160	\$1,200,000	\$192,000,000
3	Cra 68 12	\$529,000,000	0.92	\$486,680,000	3205642844	150	180	\$1,500,000	\$270,000,000
4	Cra 68 12	\$495,000,000	0.92	\$455,400,000	3174926649	153	150	\$1,400,000	\$210,000,000
Del inmueble						153.37	132.3		

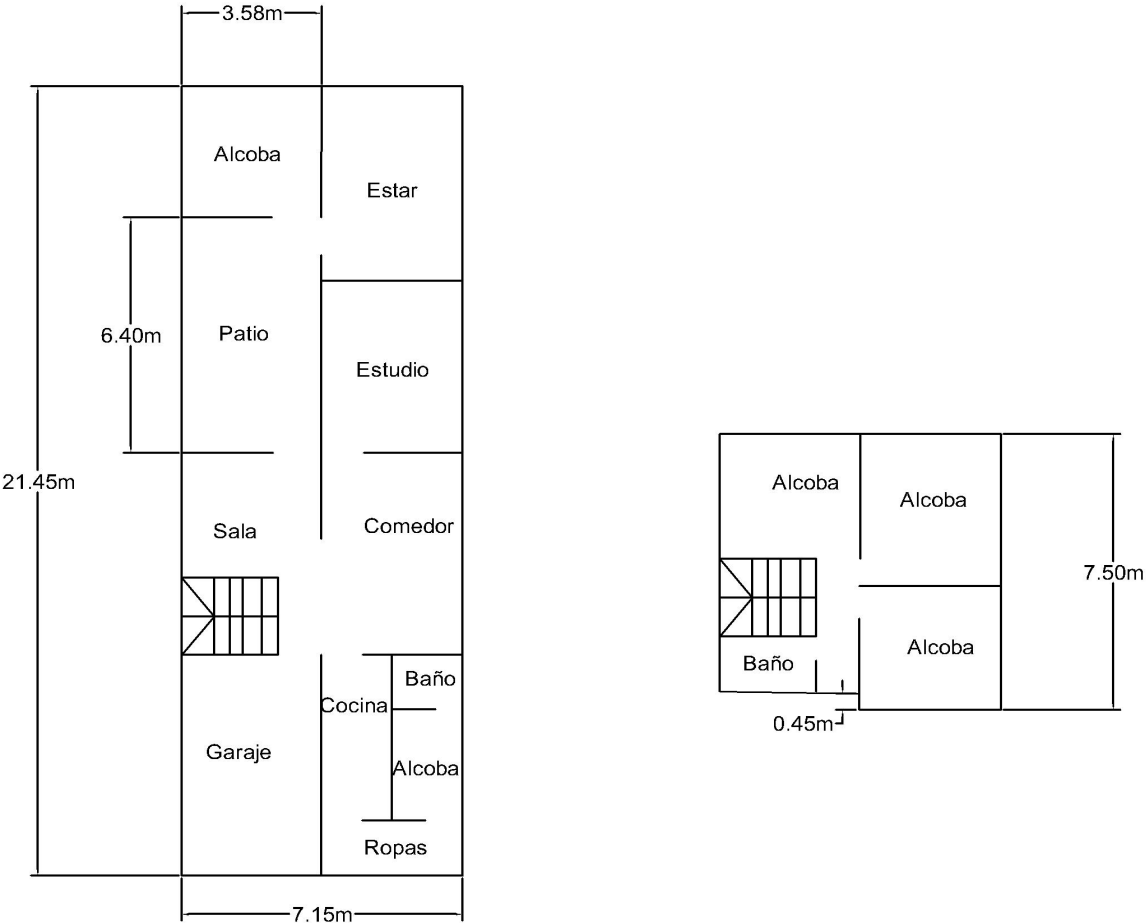
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$244,500,000	\$1,358,333	1	1.0	1.00	\$1,358,333
2	\$222,000,000	\$1,450,980	1.0	1.0	1.00	\$1,450,980
3	\$216,680,000	\$1,444,533	1.0	1.0	1.00	\$1,444,533
4	\$245,400,000	\$1,603,922	1.0	1.0	1.00	\$1,603,922
					PROMEDIO	\$1,464,442.16
					DESV. STANDAR	\$102,129.28
					COEF. VARIACION	6.97%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,464,000.00	AREA	153.37	TOTAL	\$224,533,680.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	132.3	TOTAL	\$158,760,000.00
VALOR TOTAL	\$383,293,680.00					

Observaciones: Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble avaluado.					
Enlaces: <div><div>1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-limonar/cali/7794949</div><div>2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosques-del-limonar/cali/10457749</div><div>3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosques-del-limonar/cali/10122739</div><div>4-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-el-gran-limonar-cataya-4-habitaciones-3-banos-1-garaes/835-M4629055</div></div>					

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



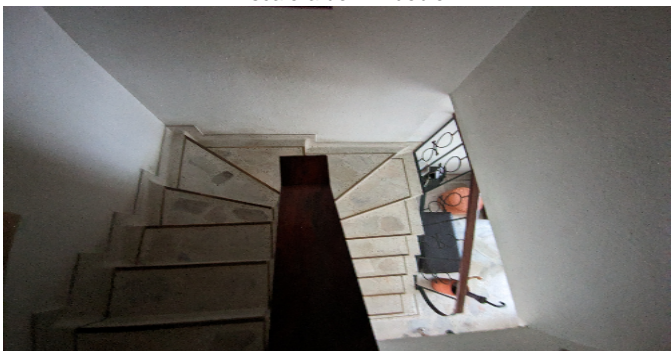
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



FOTOS General

Estudio



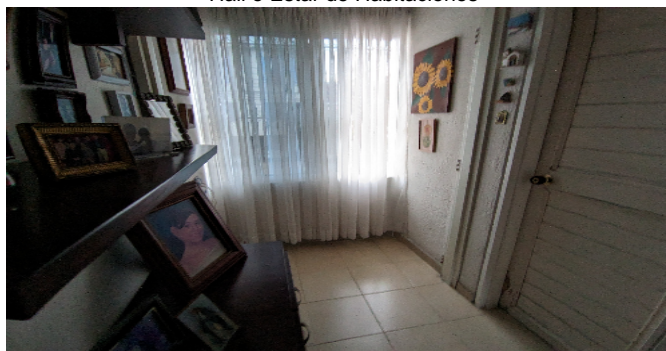
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



FOTOS General

Closet 2



Habitación 4



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



FOTOS General

Patio Interior



Garaje



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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1032374978



PIN de Validación: ae380a69



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 actualizado 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

Página 1 de 4



PIN de Validación: ae380a69



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 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 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 2019

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
29 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: ae380a69



- 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 2018Regimen
Regimen 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 Autorreguladora 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 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: 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-1032374978 M.I.: 370-6892


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal