



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-10496857

| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 24/04/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | UR MORALES DUQUE LT 3 MZ F | |
| Barrio | MORALES DUQUE | |
| Ciudad | Santander de Quilichao | |
| Departamento | Cauca | |
| Propietario | GUEVARA PERDOMO CARLOS ENRIQUE | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JORGE CARBONERO CAMILDE

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 **GUEVARA PERDOMO CARLOS ENRIQUE** ubicado en la UR MORALES DUQUE LT 3 MZ F MORALES DUQUE, de la ciudad de Santander de Quilichao.

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 \$134,947,500.00 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones novecientos cuarenta y siete mil quinientos).

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 | 115.5 | M2 | \$545,000.00 | 46.65% | \$62,947,500.00 |
| Area Construida | CASA | 90 | M2 | \$800,000.00 | 53.35% | \$72,000,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$134,947,500 |

Valor en letras

Ciento treinta y cuatro millones novecientos cuarenta y siete mil quinientos 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 |
| Integral | 0 | 0 | 134,947,500 | Valor del avalúo en UVR |
| Proporcional | 0 | 0 | 134,947,500 | Valor asegurable |
| % valor proporcional | | 100 | | Tiempo esperado comercialización |
| Calificación garantía | | | | 12 |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-10496 857 | 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 | JORGE CARBONERO CAMILDE | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 10496857 | Teléfono | 3216136178 |
| Email | kamilde098@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | GUEVARA PERDOMO CARLOS ENRIQUE | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 10487799 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | UR MORALES DUQUE LT 3 MZ F | | | | |
| Conjunto | | | | | |
| Ciudad | Santander de Quilichao | Departamento | Cauca | Estrato | 1 |
| Sector | Urbano | Barrio | MORALES DUQUE | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIS vivienda de interés Social | Sometido a PH | No |
| Observación | Inmueble ubicado en: El municipio de Santander de Quilichao Cauca, sobre la Carrera 20A, A 30 mts de la Calle 4, A 200 mts de la Avenida Calle 5, como vías principales, el inmueble coincide catastralmente con el predio visitado en campo, en certificado se registra UR MORALES DUQUE LT 3 MZ F, en campo y en portal catastral IGAC la dirección K 20A 3C 47 para el predio con cédula catastral 1969801000000017600370000000000. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------|---|----------------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación MERCADO |
| Justificación de Metodología | <p>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):</p> <p>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.</p> | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 115.5 | AREA DE TERRENO | M2 | 129 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 40.8 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 100 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 90 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 90 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR |
|---------------------|-----|-------|
| Indice ocupación | 0.8 | 92.4 |
| Indice construcción | 2.4 | 277.2 |

| | | | | | |
|-------------------------|-----------|---------------|---|--|--|
| Forma Geometrica | IRREGULAR | Frente | 7 | | |
|-------------------------|-----------|---------------|---|--|--|

| | | | | | |
|--------------|----|------------------------------|-----|--|--|
| Fondo | 18 | 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 07 DE 2011 |
| Area Del Lote | 115.5 |
| Forma Del Lote | Irregular |
| 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 |
| Actuaciones Estrategicas | No aplica |
| Indice DeOcupacion | 0.8 |
| Indice DeContrucion | 2.4 |
| 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: | El inmueble objeto de avalúo se encuentra en el área de tratamiento de consolidación del municipio de Santander de Quilichao, en el área de actividad residencial R-3, para este sector el índice de ocupación es de |

0.8, para el presente informe por tratarse de un inmueble de un nivel el área susceptible de legalización es de 92,40 m². Es decir, el área medida en campo de 90,00 m² se ajusta a la norma.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

COLOMBIA EN MAPAS

Inicio Plataforma



X



Consulta Catastral

Número predial: 19698010000002860154000000000

Número predial (anterior): 19698010002860154000

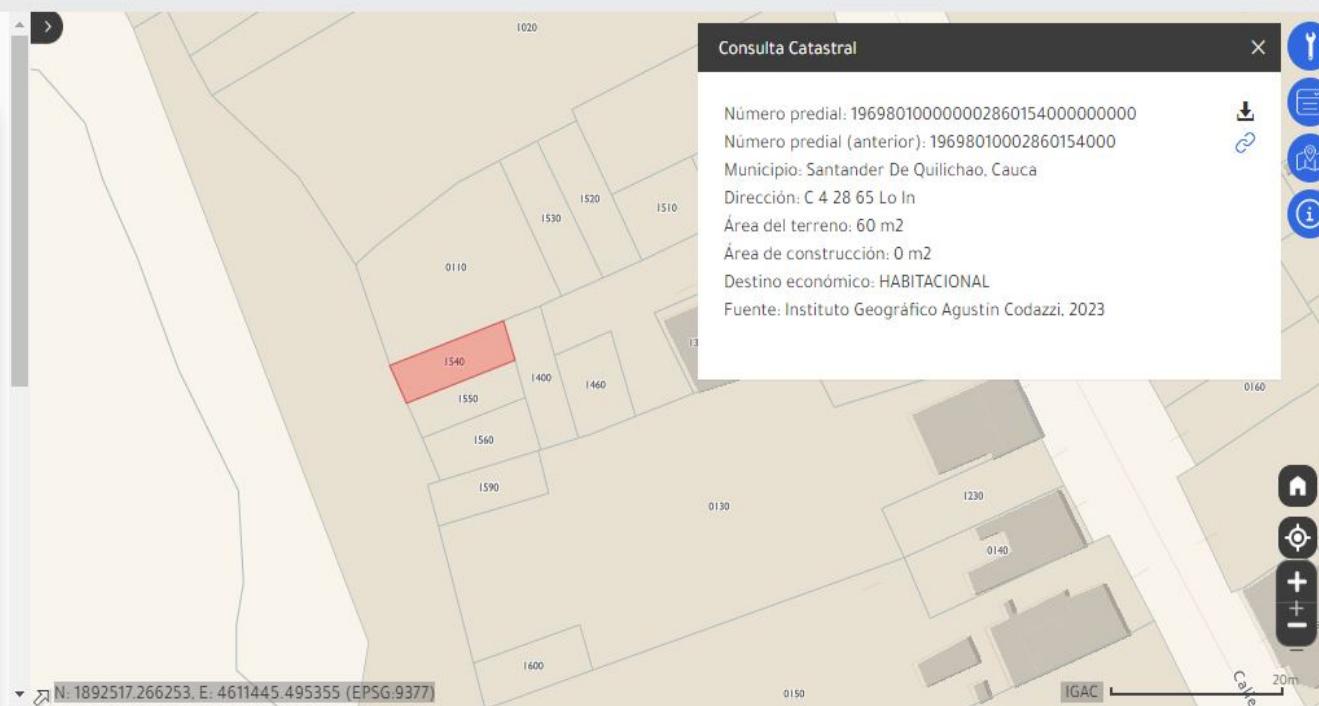
Municipio: Santander De Quilichao, Cauca

Dirección: C 4 28 65 Lo In

Área del terreno: 60 m²Área de construcción: 0 m²

Destino económico: HABITACIONAL

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023



Plano Uso de suelo-actividad

CONVENCIONES

| | | | |
|--|---|---|--|
| | Área de Actividad Multiple por lados de Manzana | | Zona de Expansion Rio Quilichao |
| | Zona de Conservacion arquitectonica | | Zona de Expansion El Dorado |
| | Zona de Mejoramiento Integral | | Zona de Produccion |
| | Residencial R-2 | | Zona Suburbana |
| | Residencial R-3 | | Zona de Equipamiento Urbano |
| | Residencial R-4 | | Corredores Viales |
| | Zona de Expansion la Corona | | Zona de Conservacion Ambiental y Ecologica |
| | Zona de Expansion el Recuerdo | | |

Plano Tratamiento urbanistico



Indices Norma

| | Servicios | parca | parca | parca | parca | parca | Servicios |
|--|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| AREA DE CONSOLIDACION R3 | | | | | | | |
| AREA DE CONSOLIDACION EDIFICATORIA R3 | Residen | 3 | 90 | 60 | 24 | 08 | Área urbana desarrollada con algunos vacíos, se plantea su densificación y consolidación |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 213 | EscrituraDePropiedad | 15/06/2005 | Unica | Caloto |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|---------------------|--------------------|
| 132-7130 | 17/04/2024 | 1969801000000176003 | CASA 7000000000 |

Observación

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 5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBLAMIENTO URBANO | |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | SI |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 1 | 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 | 0-100 | Sardineles | NO | No hay |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Secundaría | |
| Escolar | Bueno | 400-500 | | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. | | | | |

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 fibrocemento |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2005 | Edad Inmueble | 19 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 | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 1 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | 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: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

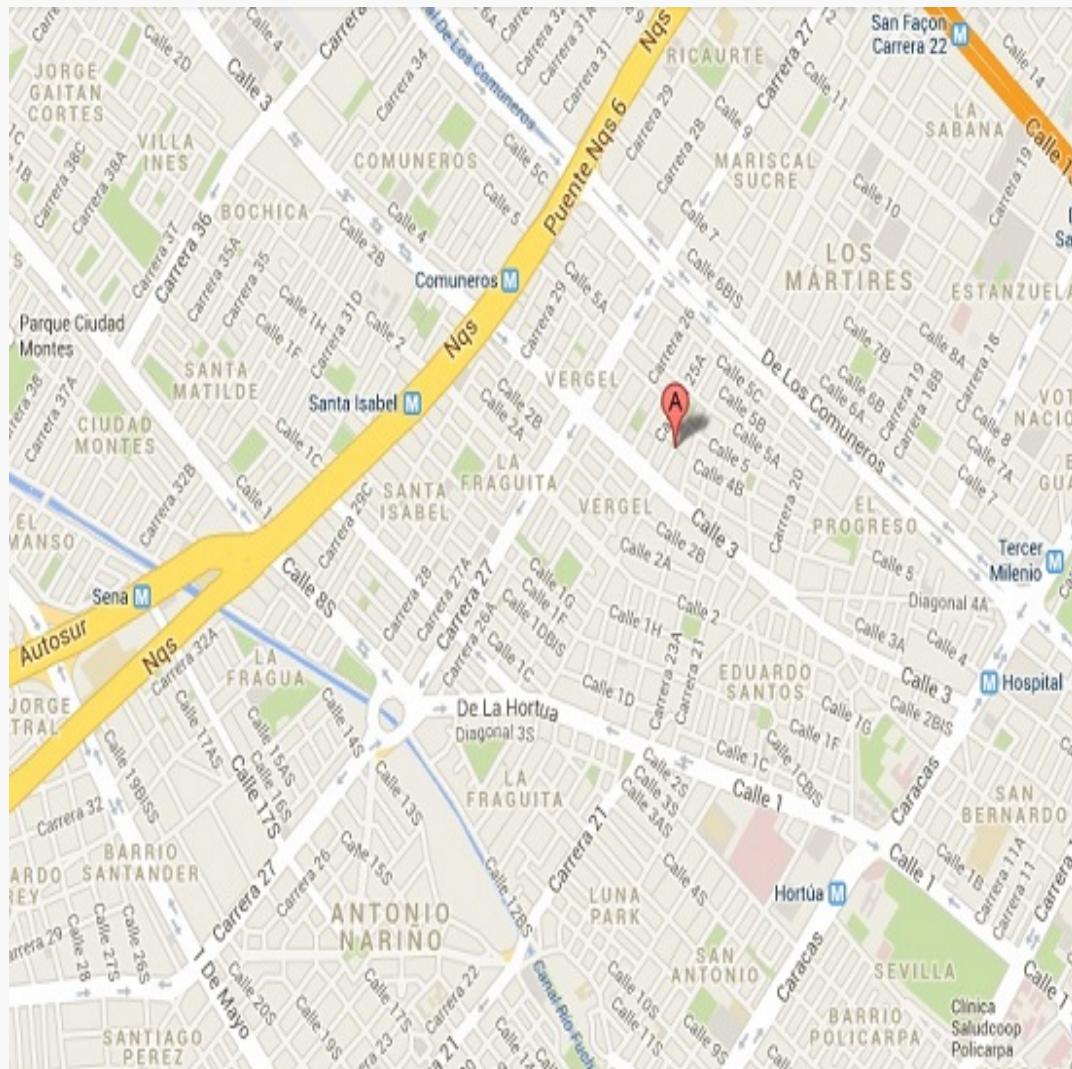
ACABADOS

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|
| Calidad | Sencillo |
| Estado | Bueno. |

| | |
|-------------|---|
| Observación | En buen estado de conservación, con acabados en pisos y baños, obra gris en muros y techos. |
|-------------|---|

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: UR MORALES DUQUE LT 3 MZ F | MORALES DUQUE | Santander de Quilichao | Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.0132844311535236
GEOGRAFICAS : 3° 0' 47.8224''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.49103542412422
GEOGRAFICAS : 76° 29' 27.7254''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-------------------|---------------|------|----------------|--------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | KR 24 # 4 MORALES | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000 | 3176745765 | 80 | 130 | \$920,000 | \$119,600,000 |
| 2 | KR 21 # 4 MORALES | \$45,000,000 | 0.9 | \$40,500,000 | 3146822945 | 72 | | \$ | \$0 |
| 3 | KR 19 # 3 MORALES | \$295,000,000 | 0.95 | \$280,250,000 | 3206659238 | 160 | 160 | \$1,200,000 | \$192,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 115.5 | 90 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$41,900,000 | \$523,750 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$523,750 |
| 2 | \$40,500,000 | \$562,500 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$562,500 |
| 3 | \$88,250,000 | \$551,563 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$551,563 |
| | | | | PROMEDIO | \$545,937.50 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$19,978.02 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 3.66% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$545,000.00 | AREA | 115.5 | TOTAL | \$62,947,500.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$800,000.00 | AREA | 90 | TOTAL | \$72,000,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$134,947,500.00 | | | | |

Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación, ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaliado. 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 tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:

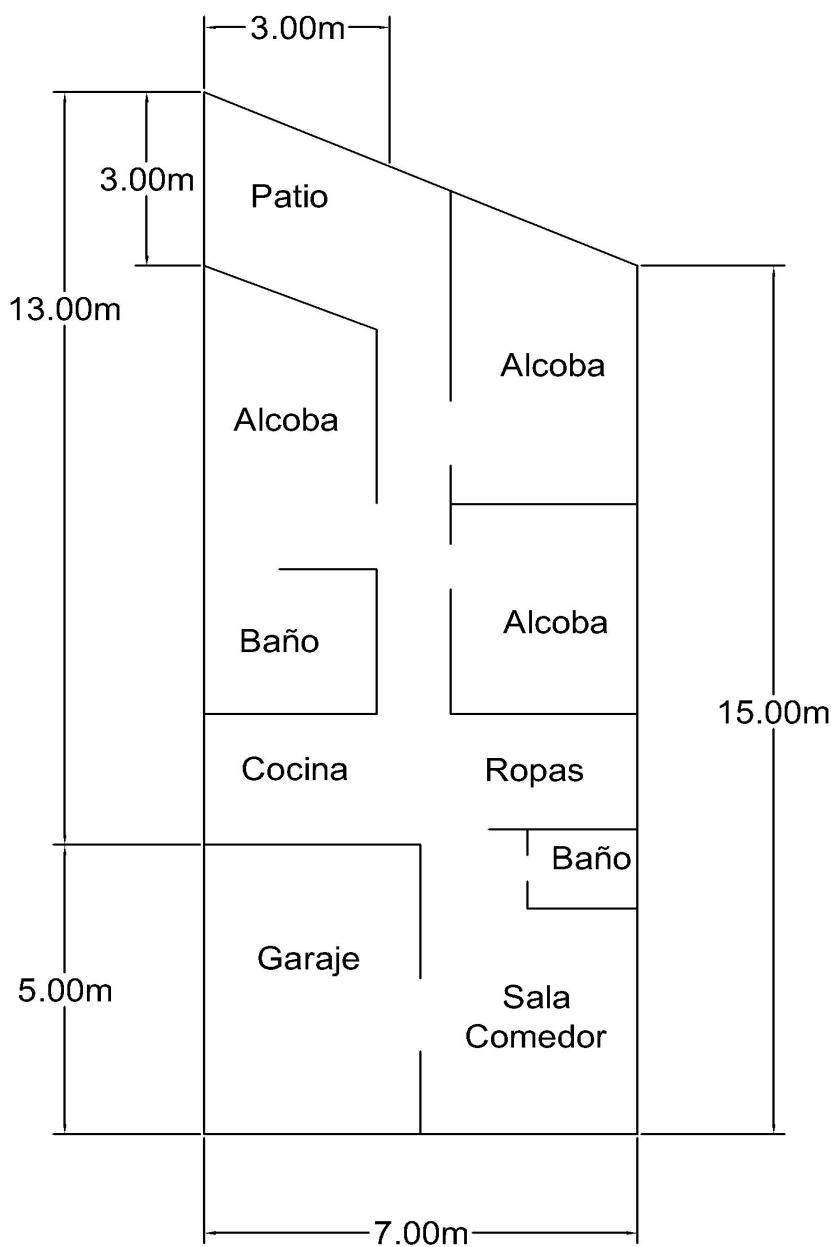
1-CAMPO

2-CAMPO

3-<https://www.youtube.com/watch?v=KcKMKVBEYMF&list=RDxugorrlcSSk&index=6>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

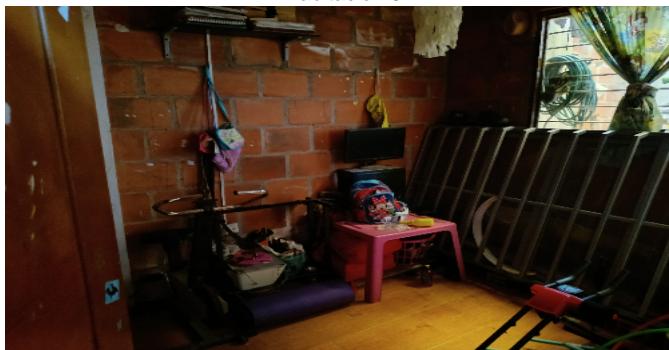
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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 valuadora 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 valuadora 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 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-10496857



PIN de Validación: 62100081

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 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. 1010163848, 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-1010163848.

RAA AVALUO: LRCAJA-10496857 M.I.: 132-7130

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrazas rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 62100081



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



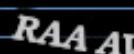
Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
28 Jul 2023

Régimen
Régimen Aduanero



Categoría 5 Edificios, Construcción Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
28 Jul 2023

Régimen
Régimen Aduanero

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalas, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normas anteriores.

Fecha de Inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen Aduanero

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 o distribución, equipos a infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y procesos.

Fecha de Inscripción
28 Jul 2023

Régimen
Régimen Aduanero

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PN de Valkenburg: het nooit

RRAA AVALUO: LRCAJA-10496857 M.I.: 132-7130
Los datos que aparecen en el avalúo son:
Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 60 N°45-188 APTO 502 TORRE B CALI
Teléfono: 3204 188428

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|---|---|----------------|
| Corporación Autónoma del Río Magdalena – CAR | Corporación Colmbiana Autónoma del Río Magdalena – CAR | 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(s) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 10101620046.

B(a) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra el día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de la Publicidad 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 aquí contenida y la que reporta la verificación con el código de barra inmediatamente se reportará a Corporación Colombiana Autónoma de Avaluaciones ANAV.



PIN de Validación: b2100e81



PIN DE VALIDACIÓN

b2100e81

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los siete (07) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-10496857 M.I.: 132-7130

Firma: 
Antonio Harbardo Salcedo Pizano
Representante Legal