



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1073503193

Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3, CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3		
Barrio	BOCHALEMA		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.		

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: HERNAN DARIO NAVA RODRIGUEZ

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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ubicado en la CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3, CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3 BOCHALEMA, 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 \$279,260,000.00 pesos m/cte (Doscientos setenta y nueve millones doscientos sesenta mil).

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 Privada	APTO	67.70	M2	\$3,800,000.00	92.12%	\$257,260,000.00
Area Privada	GARAJE	12.50	M2	\$1,760,000.00	7.88%	\$22,000,000.00
TOTALES					100%	\$279,260,000

Valor en letras
Doscientos setenta y nueve millones doscientos sesenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
RAA Nro: AVAL-1151947725
C.C: 1151947725

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	279,260,000.00
Proporcional	0	279,260,000	Valor asegurable	279,260,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1073503193	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	HERNAN DARIO NAVA RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1073503193	Teléfono	3147848128
Email	hernan.nava@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11111	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3, CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL K 104 MAPLE				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	BOCHALEMA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el Apto 902 TR 5, del C.R. Maple K 104 se encuentra localizado en la zona sur de la ciudad de Cali, en el barrio Ciudad Bochalema. El sector se caracteriza por pertenecer al área de expansión urbana, denominado Plan Parcial Bochalema, se caracteriza por construcciones tipo VIS y NO VIS, localizado en la esquina nororiental, que la relaciona y proyecta con los desarrollos provenientes del área del Río Lili localizado en la franja sur occidental, aprovechando condiciones como la vecindad con la universidad Autónoma y algunas residencial del tipo de parcelación. Como vías importantes de sector está la Calle 25 o Av. Panamericana, Calle 48 o Av. Ciudad de Cali y las Carreras 109 y 115, las cuales tienen una buena comunicación con la ciudad y otros municipios del				

Valle del Cauca. El apartamento cuenta con sala, comedor, balcón, cocina, zona de oficios, baño social, 3 alcobas una con baño privado y garaje. Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali, Tratamiento: Consolidación básica (C2), Área de actividad: Residencial Predominante, I.O.= 0,8 y I.C.B.= 3. Fuente (<http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>). El conjunto cuenta con 4 Torres de 10 pisos, con 4 apartamentos por piso, cada torre con un ascensor y con un total de 320 aptos. Zonas comunes: piscina para adultos, piscina para niños, portería, oficina de administración, shut de basuras, sauna, turco, gimnasio, zona verde. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, gas domiciliario, agua y energía.

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	9																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	NA	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 CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>75.11</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>67.70</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	75.11	AREA PRIVADA	M2	67.70	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	75.11																											
AREA PRIVADA	M2	67.70																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2																												
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																												
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>67.70</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.70	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>67.70</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.70	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.70																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.70																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali, Tratamiento: Consolidación básica (C2), Área de actividad: Residencial Predominante, I.O.= 0,8 y I.C.B.= 3. Fuente (http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php). El conjunto cuenta con 4 Torres de 10 pisos, con 4 apartamentos por piso, cada torre con un ascensor y con un total de 320 aptos.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2037	EscrituraDePropiedad	21/07/2021	3	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-1050889	15/02/2023	0.35		APTO

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
296	Privado	370-1051002	12.50	Mt2	Sencillo		Si		1

Observación

El inmueble cuenta con garaje cubierto.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por pertenecer al área de expansión urbana, denominado Plan Parcial Bochalema, se caracteriza por construcciones tipo VIS y NO VIS, localizado en la esquina nororiental, que la relaciona y proyecta con los desarrollos provenientes del área del Rio Lili localizado en la franja sur occidental, aprovechando condiciones como la vecindad con la universidad Autónoma y algunas residencial del tipo de parcelación. Como vías importantes de sector está la Calle 25 o Av. Panamericana, Calle 48 o Av. Ciudad de Cali y las Carreras 109 y 115, las cuales tienen una buena comunicación con la ciudad y otros municipios del Valle del Cauca.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2037		Fecha escritura	21/07/2021	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	280000	Total unidades	320	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	10	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	4
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 2037, Fecha escritura: 21/07/2021, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: CALI, Administración: 280000, Total unidades: 320, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	0
Año construcción	2021	Edad Inmueble	3 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	SN				
Observación	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.				

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

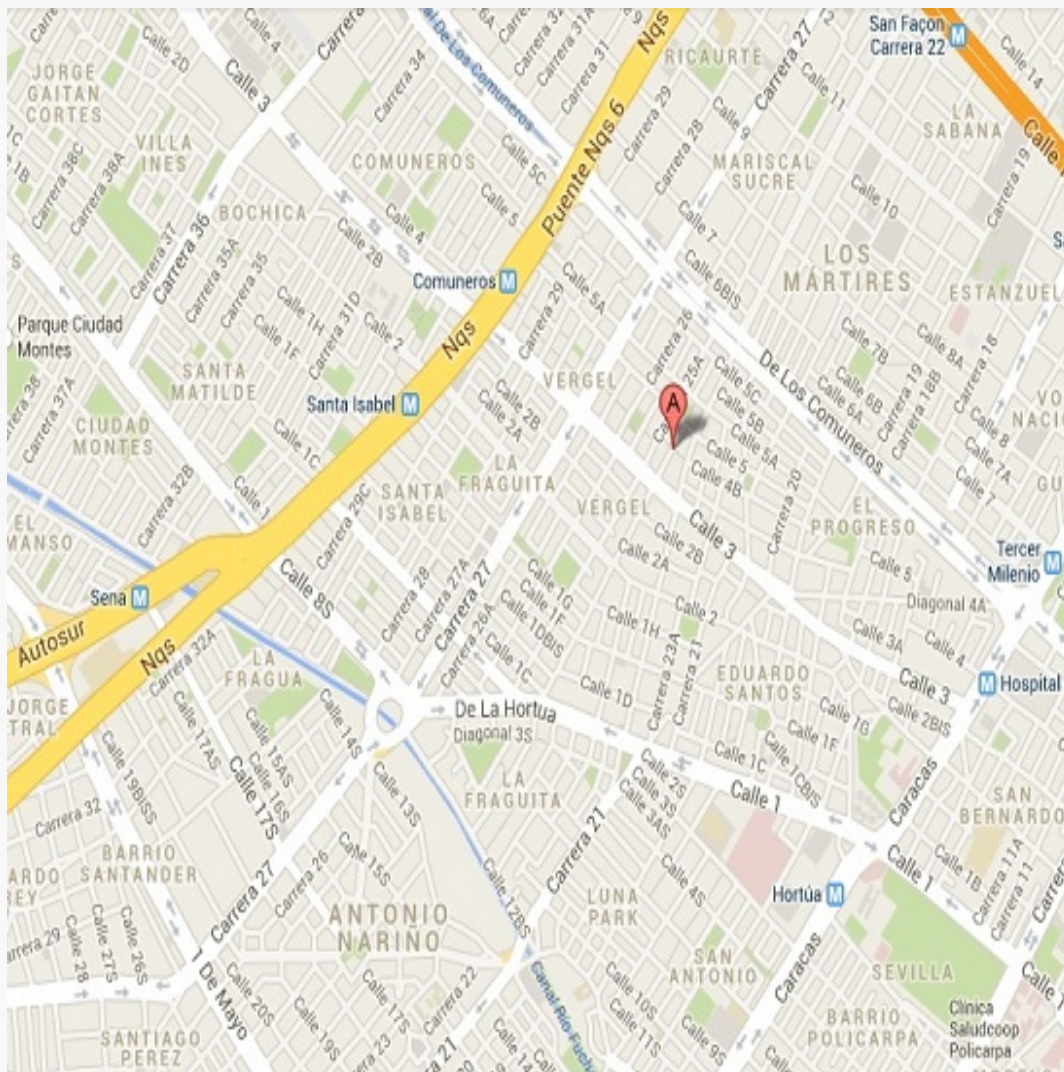
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: 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 buenos acabados, pisos, cocina, y baños con enchapes en ceramica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3, CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3 | BOCHALEMA | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.361795
GEOGRAFICAS : 3° 21' 42.4614''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.517172
GEOGRAFICAS : 76° 31' 1.8192''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO BOCHALEMA K 104 MAPLE	9	\$298,000,000	0.95	\$283,100,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,856,720.83	3215683851
2	APTO BOCHALEMA K 104 MAPLE	10	\$310,000,000	0.9	\$279,000,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,796,159.53	3154695697
3	APTO BOCHALEMA K 104 MAPLE	5	\$330,000,000	0.92	\$303,600,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,754,666.67	3136572985
4	APTO BOCHALEMA K 104 MAPLE	6	\$310,000,000	0.9	\$279,000,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,796,159.53	601-7868754
Del inmueble		9		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3		67.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,856,720.83
2	3		67.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,796,159.53
3	3		75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,754,666.67
4	3		67.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,796,159.53
	3 años									
									PROMEDIO	\$3,800,926.64
									DESV. STANDAR	\$42,025.50
									COEF. VARIACION	1.11%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,842,952.14	TOTAL	\$260,167,859.66
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,758,901.14	TOTAL	\$254,477,607.40
VALOR TOTAL	\$257,260,000.00			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- EN SITIO	2- EN SITIO	3- https://fincaiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-ciudad-bochalema-yo1750265-diconstrucciones	4- https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-cali-bochalema.018f0ff-25d1-7025-966f-e9ad73bbdd32

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

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



FOTOS General

Baño Social 1



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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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-1073503193

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 588 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840				
PIN de Validación: b412DadC						
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA NIT: 800788814-2 Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio El señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1151947725. La RAA al expedir este certificado al registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:						
AVALUO: LRCAJA-1073503193 M.I.: 370-1050889						
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bien no clasificados en la estructura acológica principal, bien en suito de expansión con plan parcial adoptado. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 18 Ene 2018</td> <td>Régimen Régimen de Transición</td> <td>Fecha de actualización 28 Oct 2018</td> <td>Régimen Régimen Acordado</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 18 Ene 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 28 Oct 2018	Régimen Régimen Acordado
Fecha de inscripción 18 Ene 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 28 Oct 2018	Régimen Régimen Acordado			
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bien en suito de expansión sin plan parcial adoptado, bien para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 28 Oct 2018</td> <td>Régimen Régimen Acordado</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 28 Oct 2018	Régimen Régimen Acordado		
Fecha de inscripción 28 Oct 2018	Régimen Régimen Acordado					
Categoría 3 Inmuebles Especiales Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 28 Oct 2018</td> <td>Régimen Régimen Acordado</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 28 Oct 2018	Régimen Régimen Acordado		
Fecha de inscripción 28 Oct 2018	Régimen Régimen Acordado					
Página 1 de 3						



PIN de Validación: b412Dedc



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1073503193 M.I.: 370-1050889

Fecha de inscripción:
28 Oct 2019

Regimen:

Categoría 10 Samovianos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
28 Oct 2019

Regimen:
Regimen Asociativo

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0707, vigencia desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 58 AN # 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: mariano.lopez.2301@gmail.com



PIN de Validación: b412Dedc



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación Técnica Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y Espaciales - Instituto Tecnológico.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) **MARIO ALEJANDRO ORDÓÑEZ MAYOR**, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. **1151847725**

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

Con el fin de que al destinatario pueda ser asignado el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo electrónico a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación se obtiene ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia o información acá convalida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

AVALUO: LRCAJA-1073503193 M.I.: 370-1050889



PIN DE VALIDACIÓN

b412Dedc

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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal