



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	13/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 20a 4-72
Barrio	EL PROGRESO
Ciudad	Florida
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	SEPULVEDA MARIN FLOR MARGARITA

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: MAURICIO ANDRES TOMBE ARROYO

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 **SEPULVEDA MARIN FLOR MARGARITA** ubicado en la KR 20a 4-72 EL PROGRESO, de la ciudad de Florida.

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 \$94,440,000.00 pesos m/cte (Noventa y cuatro millones cuatrocientos cuarenta 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	102	M2	\$220,000.00	23.76%	\$22,440,000.00
Area Construida	CASA	80	M2	\$900,000.00	76.24%	\$72,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$94,440,000</b>

Valor en letras

Noventa y cuatro millones cuatrocientos cuarenta mil 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	94,440,000	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	94,440,000	Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				12
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRCAJA-76009 231	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	MAURICIO ANDRES TOMBE ARROYO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	76009231	<b>Teléfono</b>	3168801258
<b>Email</b>	alomialuzdipnila@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	SEPULVEDA MARIN FLOR MARGARITA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1028020329	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 20a 4-72				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Florida	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL PROGRESO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> El barrio el progreso en el municipio de Florida Valle del Cauca, sobre la carrera 20A, a 50 m de la variante Florida-Miranda y a 300 m de la carrera 8. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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	102	AREA DE TERRENO	M2	102
AREA CONSTRUIDA	M2	42.9	AREA CONSTRUIDA	M2	62
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	21851000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102	AREA DE TERRENO	M2	102
AREA CONSTRUIDA	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	80
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0	0			
Indice construcción	0	0			
Forma Geometrica	Regular	Frente	6		
Fondo	17	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.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	No. 198 de 2001
<b>Area Del Lote</b>	102
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Servicios
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industria
<b>Tratamiento</b>	No aplica
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No aplica
<b>Indice DeOcupacion</b>	No aplica
<b>Indice DeContruccion</b>	No aplica
<b>Antejardin</b>	2 m
<b>AislamientoPosterior</b>	No aplica
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	1
<b>Densidad</b>	No aplica
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble presenta un área construida medida en campo, en un nivel, de 90,00 m <sup>2</sup> . Una vez revisada la norma, para predios con 3 alcobas se permiten hasta 80 m <sup>2</sup> , que será lo tenido en cuenta en el presente

informe. En escrituras registra un área construida de 42,90 m<sup>2</sup> y en el registro catastral un área construida de 60,00 m<sup>2</sup>. Cuenta con una terraza cubierta que no será tenida en cuenta, ya que en el momento de la visita se observó que no cuenta con adecuaciones para habitabilidad.

### Acuerdo o Decreto

## CAPITULO 2

### ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3 - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

#### ARTICULO 189 NE. ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3

Las zonas de vivienda de interés social corresponden a los barrios: Nuevo Horizonte, Urbanización La Hacienda, Urbanización El Progreso, y Villa Nancy a (ver plano V.I.S.).

Las manzanas del sector R3 conformarán una retícula que permita como mínimo cuadras de 90 metros lineales y como máximo, cuadras de 115 metros lineales.

### Acuerdo o Decreto

Para las urbanizaciones residenciales de vivienda de interés Social, las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, teléfonos, gas domiciliario se construirán de acuerdo con los requisitos que para el efecto fijen las empresas, prestadoras de servicio público que operen en el Municipio, en coordinación con Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La localización y especificaciones de unidades de basura se realizarán de acuerdo con las normas que establezca Planeación Municipal. La arborización y adecuación de las zonas verdes se efectuarán según directrices de la Umata en coordinación con la C.V.C.

La construcción de las vías y la instalación de los dispositivos de control de tránsito (ductos para semáforos, señalización y demarcación) se regirá por las normas del Plan Vial y de Transporte.

Aquellas urbanizaciones de vivienda de interés social cuyo número de soluciones sea igual o superior a cien (100) unidades ubicarán, en su diseño urbanístico, el área donde se desarrollara el equipamiento comunitario requerido para dar cumplimiento a la población en materia de servicios sociales, cultura, educación, recreación, desarrollo comunitario, seguridad y abastecimiento el cual será del 20% del área cedida al Municipio para zonas verdes.

**PARAGRAFO 1:** Para el efecto será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y tipo de servicio que requiere la zona.

Se destinará obligatoriamente el 20% del área total del lote para zonas verdes y su localización deberá tener el visto bueno y aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

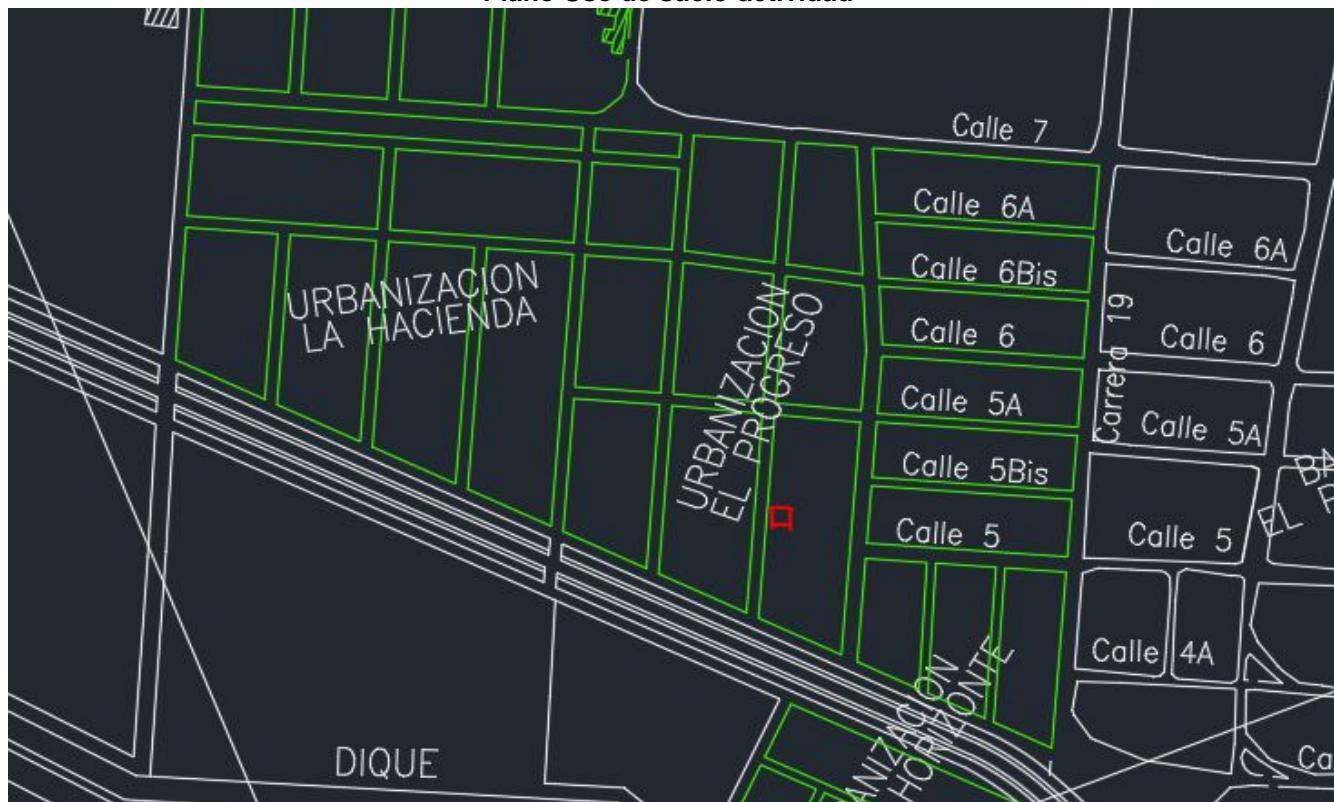
La altura máxima en la presente área de actividad será de un (1) piso y sin excepción el sector R3 deberá conservar la sección transversal de la vía (ver plan vial) y los antejardines.

Cuando se proyecte dentro del área de expansión vivienda de interés social (R3) se permitirá una altura de 2 pisos y cubierta en techo dada la clasificación convenio CVC – Ingeominas.

Plano de Clasificación del suelo\_Urbano-Rural



Plano Uso de suelo-actividad



**Indices Norma**

**ARTICULO 247 NE. INDICE DE HABITABILIDAD.** Establécese como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permisible el siguiente, de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Régimen Municipal (Decreto Nacional 1333 de 1986):

1. Para vivienda de dos alcobas: 60 M<sup>2</sup>
2. Para vivienda de tres alcobas: 80 M<sup>2</sup>
3. Para vivienda con más de tres alcobas, el índice de habitabilidad se incrementará en veinte (25) M<sup>2</sup> por alcoba adicional.

**PARAGRAFO.** El anterior índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques Multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1194	EscrituraDePropiedad	07/12/2017	Unica	Pradera

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
378-123586	26/10/2024	7627501000000318003	Casa 1000000000

**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: No cuenta con limitaciones al dominio que afecten su comercialización.

**Observación****SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	PLANO	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	En el sector inmediato se encuentra el centro urbano de Florida, destacándose el parque central, la oficina de tránsito y transporte, y la institución educativa Absalón Torres Camacho.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporto				
Observación	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.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

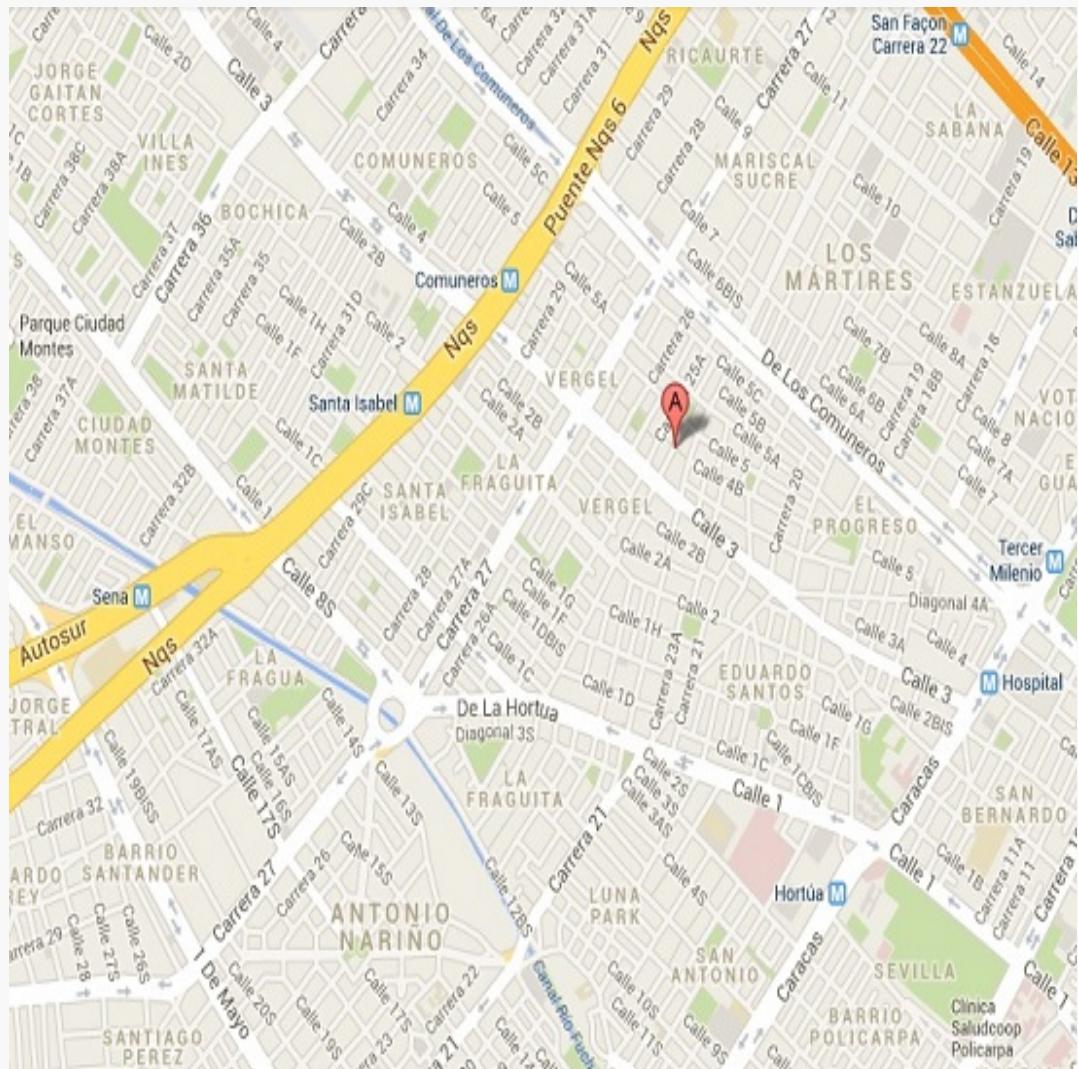
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Sin acabado	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.

Observación	Inmueble con acabados sencillos: pisos en cemento pulido, paredes pañetadas y pintadas, sin acabados en techos, cubiertas en muros y baños en cerámica.							
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--

**Dirección:** KR 20a 4-72 | EL PROGRESO | Florida | Valle del Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.3226192622351274

GEOGRAFICAS : 3° 19' 21.4284''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.23839951352815

GEOGRAFICAS : 76° 14' 18.2394''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 15 # 16 MI PUEBLITO VALLUNO	\$25,000,000	0.90	\$22,500,000	3219085641	102		\$	\$0
2	CL 15 # 16 MI PUEBLITO VALLUNO	\$153,000,000	0.95	\$145,350,000	3219085641	84	124	\$1,000,000	\$124,000,000
3	DG 24# TRV 6 PARQUES DE LA ITALIA	\$30,000,000	0.90	\$27,000,000	3003030301	102		\$	\$0
Del inmueble					102	80			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,500,000	\$220,588	1.0	0.95	0.95	\$209,559
2	\$21,350,000	\$254,167	0.95	0.9	0.86	\$217,313
3	\$27,000,000	\$264,706	1.0	0.90	0.90	\$238,235
				PROMEDIO	\$221,702.21	
				DESV. STANDAR	\$14,833.65	
				COEF. VARIACION	6.69%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$220,000.00	AREA	102	TOTAL	\$22,440,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	80	TOTAL	\$72,000,000.00
VALOR TOTAL		\$94,440,000.00				

**Observaciones:**

Se toman ofertas cercanas al sector de lotes con uso de vivienda y tamaño similares al predio objeto de avalúo, como lo contempla la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y se aplica un factor de homogenización dependiendo de su ubicación o tamaño, para hacer que la muestra sea lo más comparable posible.

**Enlaces:**

3. [https://www.facebook.com/marketplace/item/1585708318668807/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A774a38f4-d8c1-4951-adf8de288b12565](https://www.facebook.com/marketplace/item/1585708318668807/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A774a38f4-d8c1-4951-adf8de288b12565)

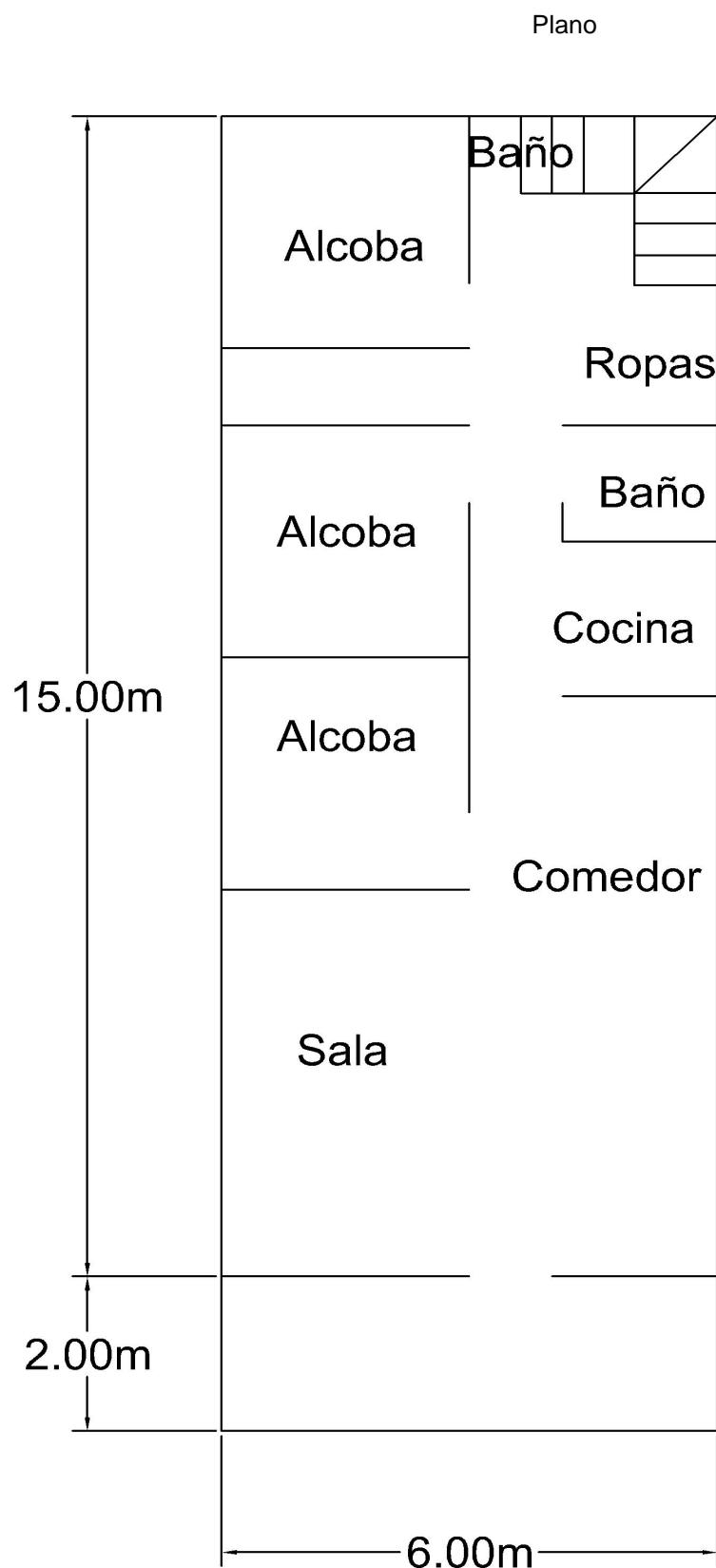


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas

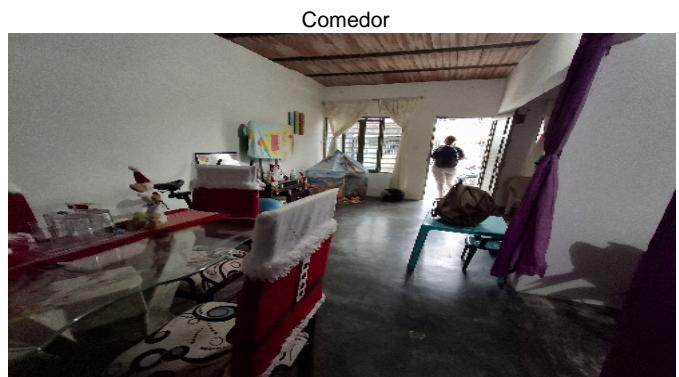


Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



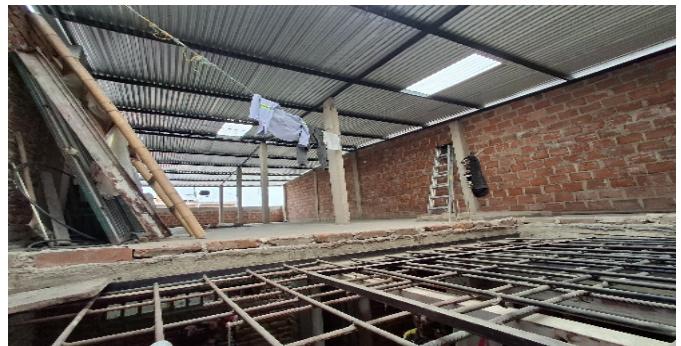
Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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.

**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.

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-76009231**



PIN de Validación: ad123e21



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



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 AVAL-1010163646, 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad123e21



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificios, Lotes, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023

Regímen  
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 2018

Regímen  
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  
28 Jul 2023

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance



PIN de Validación: ad123e21

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-76009231LMJL378-123586*  
Los datos de validación del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N°45-198 APTO 502 TORRE B CALI VILLE SIEZ CALI

Teléfono: 3204 188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV	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 dia 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: ad120a2f



**PIN DE VALIDACIÓN**

ad120a2f

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 veintiuno (21) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*RAA AVALUO: LRCAJA-76009231 M.I.: 378-123586*

Firma:   
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal