



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1089481604

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	BAYRON WALTER MUÑOZ PAZ
NIT / C.C CLIENTE	1089481604
DIRECCIÓN	CALLE 70 # 7R-80 AP 502 BL 4
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CEIBAS
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

FECHA VISITA	16/01/2025
FECHA INFORME	21/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	42 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTHA LIDIA PANTOJA DE DE LA ROSA			
NUM. ESCRITURA	957 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	8	FECHA 21/10/1983
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100071000690001904050041			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporto			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION LAS CEIBAS III			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	130000	VRxM2 2122.1
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.63			

M. INMOB.	N°
370-155383	Apartamento 502 BL 4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble está ubicado en la intersección de la Calle 70 (o Autopista Simón Bolívar) con la Carrera 7R, a 200 metros de la Avenida Carrera 8 y a 500 metros de la Avenida Ciudad de Cali (o Calle 73). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 136,103,057

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 136,103,057

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: Sin limitaciones al dominio, Anotación 8 Valorización, se recomienda sea levantado.

NOMBRES Y FIRMAS



Francisco Javier Balaguera Orjuela
Perito Actuario
C.C: 1010163646 RAA: AVAL-1010163646
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-17 16:19:00



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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	150
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Acuerdo 373 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA		M2	61.26	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS		76313000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA		M2	66	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2		61.26

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 70 # 7R-80 AP 502 BL 4 | CEIBAS | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 474, fecha: 28/06/1983, Notaría: 8 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	58
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1983

Comentarios de estructura

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	61.26	M2	\$2,221,728.00	100.00%	\$136,103,057.28
TOTALES					100%	\$136,103,057
Valor en letras	Ciento treinta y seis millones ciento tres mil cincuenta y siete Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$136,103,057**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: Sin limitaciones al dominio, Anotación 8 Valorización.

Entorno: El inmueble está ubicado en el barrio Las Ceibas, Comuna 7 de la ciudad de Cali. En su entorno inmediato se encuentran diversas instituciones representativas, como la Institución Educativa Manuel María Mallarino, la Base Aérea, el Polideportivo Las Ceibas y el Puente Alfonso López Pumarejo, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 474, Fecha escritura: 28/06/1983, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: CALI, Administración: 130000, Total unidades: 150, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Biclétero: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con pisos en cerámica, en un estado de conservación regular. La cocina está construida en mampostería, recubierta con cerámica, y cuenta con enchapes en los muros de la zona de ropa. El baño social también está presente. Las alcobas tienen pisos en cerámica y closets en madera, estos últimos en un estado de conservación regular. Los muros están estucados y pintados, presentando un buen estado de conservación, mientras que los cielos están en drywall, también en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 70 # 7R-80	5	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$2,180,327.87	3227210131
2	KR 8 # 69	5	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,491,803.28	3006156181
3	KR 8 # 69	4	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000		\$		\$	\$2,612,500.00	3116670081
Del inmueble		5		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	42		61	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,071,311.48
2	42		61	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,242,622.95
3	42		60	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,351,250.00
	42 años									
								PROMEDIO	\$2,221,728.14	
								DESV. STANDAR	\$141,134.12	
								COEF. VARIACION	6.35%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,362,862.26	TOTAL	\$144,748,941.95
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,080,594.03	TOTAL	\$127,457,190.17
VALOR TOTAL	\$136,103,057.28			

Observaciones:

Enlaces:

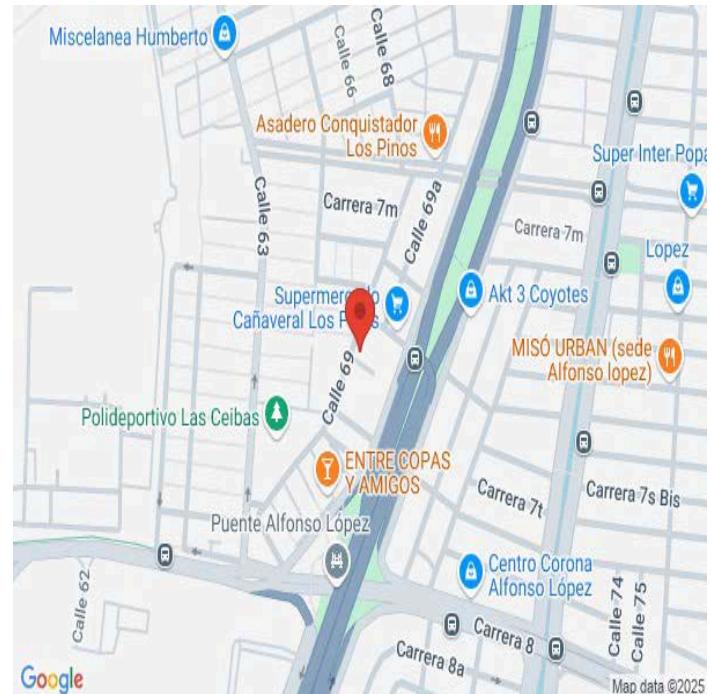
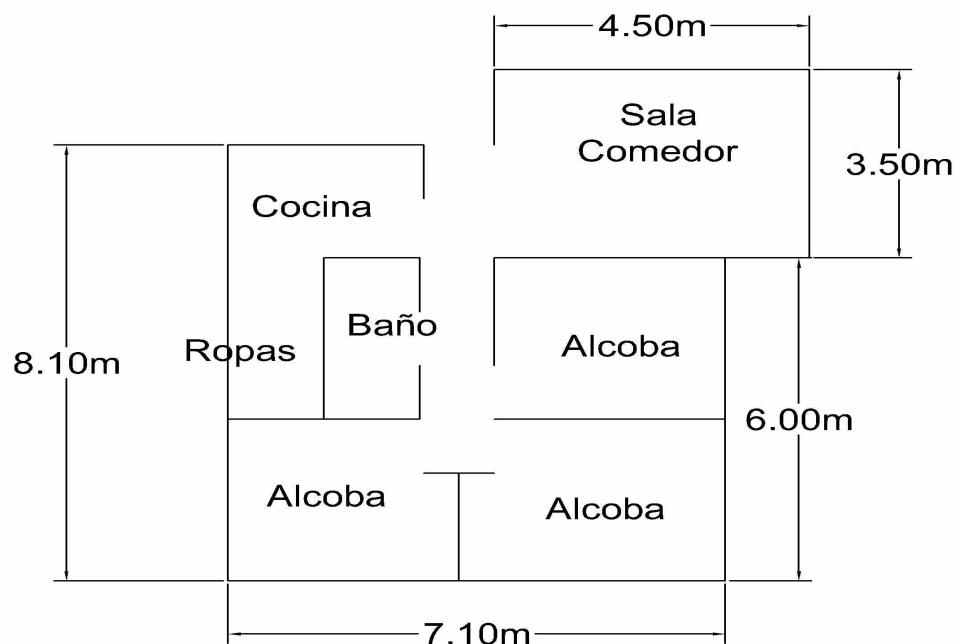
1.-CAMPO GINA

2.-<https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191223367>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-call-las-ceibas-3-habitaciones-1-banos-1-garajes/18534-M5493057>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CALLE 70 # 7R-80 AP 502 BL 4 | CEIBAS | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)**Latitud:** 3.4551197286278157**Longitud:** -76.4862877492733**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 3° 27' 18.4314''**Longitud:** 76° 29' 10.6368''**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Resultado

Exportar Selección

Nota: La información de estratificación es de carácter indicativo. Para obtener la certificación del estrato de un predio residencial en particular, se requiere adelantar la solicitud del mismo a través de <https://planeacion.cali.gov.co/saul/> o en el CAM, Torre Alcaldía, Ventanilla de Atención al Ciudadano, casilla 11.

▼ Capa: Áreas susceptibles a licuación y corrimiento lateral

▲ Capa: Edificabilidad

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

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

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

▲ Capa: Áreas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CITU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover
	DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES ESTRATEGICOS	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3	Ver más		Ver más	Ver más		

▼ Capa: Estrato urbano y expansión

▼ Capa: Manzanas catastrales

▲ Capa: Barrios y sectores

@	Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
	0710	Las Ceibas	2984.571	337495.780	

▲ Capa: Comunas

@	Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
	7	Comuna 7	12476.059	5263568.349	

[Seleccionar por zona de influencia \(Buffer\)](#)

Plano Uso de suelo-actividad



Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412169090105633602
Pagina 1 TURNO: 2024-516113

Nro Matrícula: 370-155383

Impreso el 16 de Diciembre de 2024 a las 11:26:53 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 05-08-1983 RADICACIÓN: 1983-20828 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-07-1983

CODIGO CATASTRAL: CBX0019CNDCCOD CATASTRAL ANT: 760010100071000690001904050041

NUPRE.

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO #4-502-A. BLOQUE 4. LOCALIZADO EN EL CUARTO PISO DE LA URBANIZACION LAS CEIBAS VIII ETAPA SE COMUNICA CON LA VIA PUBLICA CARRERA 7, R. BIS, Y LAS VIAS INTERNAS DEL CONDOMINIO A TRAVES DE LA PUERTA COMUN #69-16. ESTA SERVIDO INTERIORMENTE, POR ZONAS VERDES, ANDENES Y PLAZOLETAS COMUNES SE COMUNICA ENTRE SI A TRAVES DE CORREDORES, HALLES Y ESCALERAS COMUNES. NADIR: NIVEL 10.40 METROS, DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL CUARTO PISO. CENIT: NIVEL 13.20 METROS, Y APROXIMADAMENTE 14.70 METROS DETERMINADO POR LA CUBIERTA COMUN, ALTURA LIBRE: 2.80 METROS Y APROXIMADAMENTE 4.30 METROS. AREA PRIVADA: 61.26 METROS CUADRADOS. LINDEROS PERIMETRALES: PARTIENDO DEL PUNTO UNO (1) LOCALIZADO A LA IZQUIERDA DE LA PUERTA COMUN CON ACCESO, SE SIGUE AL SURESTE, EN 1.33 METROS AL 2. CON MURO COMUN AL MEDIO CON EL HALL COMUN DE ACCESO, AL SUROESTE, EN 4.46 METROS AL 3. CON MURO COMUN AL MEDIO, CON EL APARTAMENTO 4-501-A. AL NOROESTE, EN 3.51 METROS AL 4. AL NORESTE, EN 1.60 METROS AL 5. CON MURO DE FACHADA COMUN AL MEDIO CON EL VACIO COMUN A LA ZONA VERDE COMUN, AL NOROESTE, EN LINEA QUEBRADA EN 5.90 METROS AL 6. CON MURO DE FACHADA COMUN AL MEDIO CON EL VACIO COMUN A LA ZONA VERDE COMUN, AL NOR-ESTE, EN LINEA QUEBRADA EN 6.92 METROS AL 7. CON MURO COMUN AL MEDIO, CON EL VACIO COMUN A LA ZONA VERDE COMUN, AL SURESTE, EN LINEA QUEBRADA 7.98 METROS AL 8. CON MURO COMUN DE FACHADA AL MEDIO, CON EL VACIO A LA ZONA VERDE COMUN, Y AL SUROESTE EN LINEA QUEBRADA EN 4.06 METROS, AL UNO (1) PUNTO DE PARTIDA. CON MURO COMUN Y PUERTA DE ACCESO A ESTE APARTAMENTO AL MEDIO CON LA ZONA COMUN DEL PUNTO FIJO, CON EL HALL COMUN DE ACCESO Y ESCALERA COMUN. NOTA: DEL AREA ANTERIORMENTE ALINDERADA, SE EXCLUYO EL AREA COMUN OCUPADA POR LOS SEGMENTOS DE MURO ESTRUCTURALES COMUNES (M) POR SER BIENES DE LA COPROPRIEDAD.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1089481604



PIN de Validación: b5ac0ab3



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

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: b5ac0ab3



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b5ac0ab3

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

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1089481604 CALI VALLE DEL CAUCA
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N°45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

Teléfono: 3204 188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



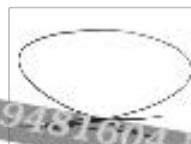
PIN de Validación: b5ac0ab3



PIN DE VALIDACIÓN

b5ac0ab3

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 nueve (09) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

9.90 230901 EMVCO



ENE 14 2025 11:50:03 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
REDY LOS PINOS
CALLE 70 ENTRE CARRERA
C. UNICO: 3007035513 TER: GZ001392
RECAUDO RECIBO: 046510 RRN: 069009
CONVENIO: 84409 APRO: 966062
LOS ROSALES CONSTRUC
REF: 000000000000001089481604

VALOR \$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquesel al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***



ARCHIVO: LRCAJA-1089481604

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1089481604
	Hash documento:	d6662701eb
	Fecha creación:	2025-01-21 11:28:26

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA Documento: 1010163646 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 440567	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com Celular: 3204188428 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.86.52.60 2025-01-17 16:19:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

