



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	11/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 79 #13B-159 APTO 908 BL 4
Barrio	LAS QUINTAS DE DON SIMON
Ciudad	Cali
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	CORREA CARLOS ANDRES

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DIEGO CALDERON RAMON

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 **CORREA CARLOS ANDRES** ubicado en la CARRERA 79 #13B-159 APTO 908 BL 4 LAS QUINTAS DE DON SIMON, 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 \$242,792,500 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y dos millones setecientos noventa y dos mil quinientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	60.55	M2	\$3,550,000.00	88.53%	\$214,952,500.00
Area Privada	GAREJE	9.28	M2	\$3,000,000.00	11.47%	\$27,840,000.00
TOTALES					100%	\$242,792,500

Valor en letras

Doscientos cuarenta y dos millones setecientos noventa y dos mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA

RAANro: AVAL-1010163646 C.C: 1010163646

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-03-11 12:42:00

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	242,792,500.00
Proporcional	0	242,792,500	Valor asegurable	242,792,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía****Observación
calificación****Observación**

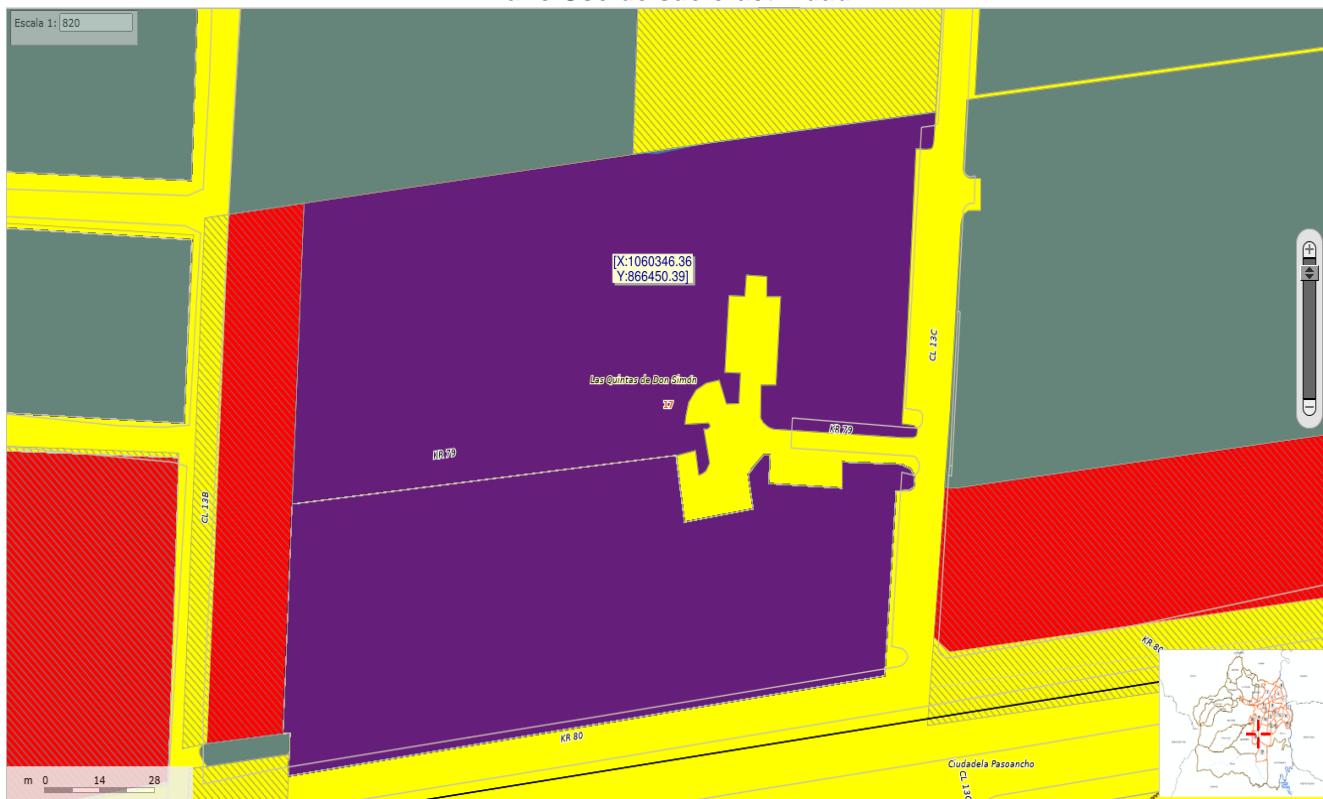
Código	LRHIPO-77261 45	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DIEGO CALDERON RAMON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7726145	Teléfono	3103994544
Email	diegomau84@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CORREA CARLOS ANDRES				
Tipo identificación	P.P.	Documento	505997383	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 79 #13B-159 APTO 908 BL 4				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOLES DEL SUR				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	LAS QUINTAS DE DON SIMON	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: En el barrio Quintas de Don Simon, en la comuna 17 de la ciudad de Cali Valle del Cauca.</p> <p>Al inmueble se llega así: El conjunto está ubicado sobre la Carrera 79 con la intersección de la Calle 13 B, a 100 mts de la avenida carrera 80, a 200 mts de la avenida calle 14 y a 400 mts de la avenida paso ancho o calle 13.</p> <p>El inmueble consta de: 3 alcobas, sala, comedor, balcón, baño social con ducha, baño privado con ducha, cocina y zona de ropa.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	9		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	70.19	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	192395000
AREA PRIVADA	M2	60.55			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.55
AREA LIBRE MEDIDA	M2	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 observa 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:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 373 de 2014.</p>				

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: Edificabilidad <table border="1"> <thead> <tr> <th>ID</th> <th>Indice constr base</th> <th>Indice constr adicional</th> <th>Indice ocupación</th> <th>Normas volumetricas</th> <th>Norma complementaria</th> <th>Resoluciones</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,5</td> <td>2</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>											ID	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupación	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover	1,5	2	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más		X																
ID	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupación	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover																																			
1,5	2	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más		X																																			
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Norma</th> <th>Resoluciones</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CONSOLIDACION 1 - CONSOLIDACION URBANISTICA</td> <td>Ver más</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>											Nombre	Norma	Resoluciones	Remover	CONSOLIDACION 1 - CONSOLIDACION URBANISTICA	Ver más		X																								
Nombre	Norma	Resoluciones	Remover																																							
CONSOLIDACION 1 - CONSOLIDACION URBANISTICA	Ver más		X																																							
▲ Capa: Áreas de actividad <table border="1"> <thead> <tr> <th>ID</th> <th>Nombre</th> <th>Área actividad</th> <th>Tipo</th> <th>Vocación</th> <th>Normas complementarias</th> <th>CIIU 4</th> <th>Actividades permitidas</th> <th>Resoluciones / Acuerdos</th> <th>Norma</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DE CORREDOR</td> <td>AREA DE ACTIVIDAD MIXTA</td> <td>CORREDORES URBANOS</td> <td>USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>											ID	Nombre	Área actividad	Tipo	Vocación	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover	DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES URBANOS	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	X										
ID	Nombre	Área actividad	Tipo	Vocación	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover																																
DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES URBANOS	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	X																																
▲ Capa: Estrato urbano y expansión <table border="1"> <thead> <tr> <th>ID</th> <th>predio</th> <th>NPN</th> <th>No. predial</th> <th>Comuna</th> <th>Barrio / Sector</th> <th>Condición</th> <th>Dirección</th> <th>Dirección certificada</th> <th>Manzana - lado</th> <th>Lado</th> <th>Estrato valor</th> <th>Estrato descripción</th> <th>Uso principal</th> <th>Fecha publicación</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>456961</td> <td>760010100178200330001800010057</td> <td>K042000570000</td> <td>17</td> <td>Las Quintas de Don Simón</td> <td>Condominio</td> <td>CL 13 B # 75 - 69 CA 20</td> <td></td> <td></td> <td>17820033B</td> <td>B</td> <td>5</td> <td>5: Medio-alto</td> <td>Habitacional</td> <td>2023-04-27</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>											ID	predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover	456961	760010100178200330001800010057	K042000570000	17	Las Quintas de Don Simón	Condominio	CL 13 B # 75 - 69 CA 20			17820033B	B	5	5: Medio-alto	Habitacional	2023-04-27	X
ID	predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover																											
456961	760010100178200330001800010057	K042000570000	17	Las Quintas de Don Simón	Condominio	CL 13 B # 75 - 69 CA 20			17820033B	B	5	5: Medio-alto	Habitacional	2023-04-27	X																											
▼ Capa: Terrenos																																										
▼ Capa: Manzanas catastrales																																										
▲ Capa: Barrios y sectores <table border="1"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Nombre</th> <th>Perímetro (m)</th> <th>Área (m2)</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1782</td> <td>Las Quintas de Don Simón</td> <td>2353.775</td> <td>338856.205</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>											Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover	1782	Las Quintas de Don Simón	2353.775	338856.205	X																						
Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover																																						
1782	Las Quintas de Don Simón	2353.775	338856.205	X																																						
▲ Capa: Comunas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Nombre</th> <th>Perímetro (m)</th> <th>Área (m2)</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>Comuna 17</td> <td>17335.133</td> <td>12677841.886</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>											Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover	17	Comuna 17	17335.133	12677841.886	X																						
Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover																																						
17	Comuna 17	17335.133	12677841.886	X																																						
<input type="button" value="Seleccionar por zona de influencia (Buffer)"/>																																										

Plano Uso de suelo-actividad



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1281	EscrituraDePropiedad	26/08/2016	17	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-574960	11/02/2025		CBX0038JEXB	APARTAMENTO
370-574682	11/02/2025		CBX0039BPYA	GARAJE

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: El inmueble no presenta ninguna limitación al dominio que pueda afectar su comercialización.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
107	Privado	370-574682	9.28	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No	1

Observación

Sin observaciones.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	SECUNDARÍA	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el entorno inmediato se destacan varias construcciones de referencia como, el parque el Ingenio, la Universidad del Valle, Centro comercial Acuarela, el centro comercial San Andresito del Sur, entre otros.				
Escritura de Propiedad Horizontal	13187		Fecha escritura	16/04/1997	
Notaria escritura	14		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	295000	Total unidades	156	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	4
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 13187, Fecha escritura: 16/04/1997, Notaría escritura: 14, Ciudad escritura: CALI, Administración: 295000, Total unidades: 156, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1997	Edad Inmueble	28 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta licencia de construcción				
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	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	1

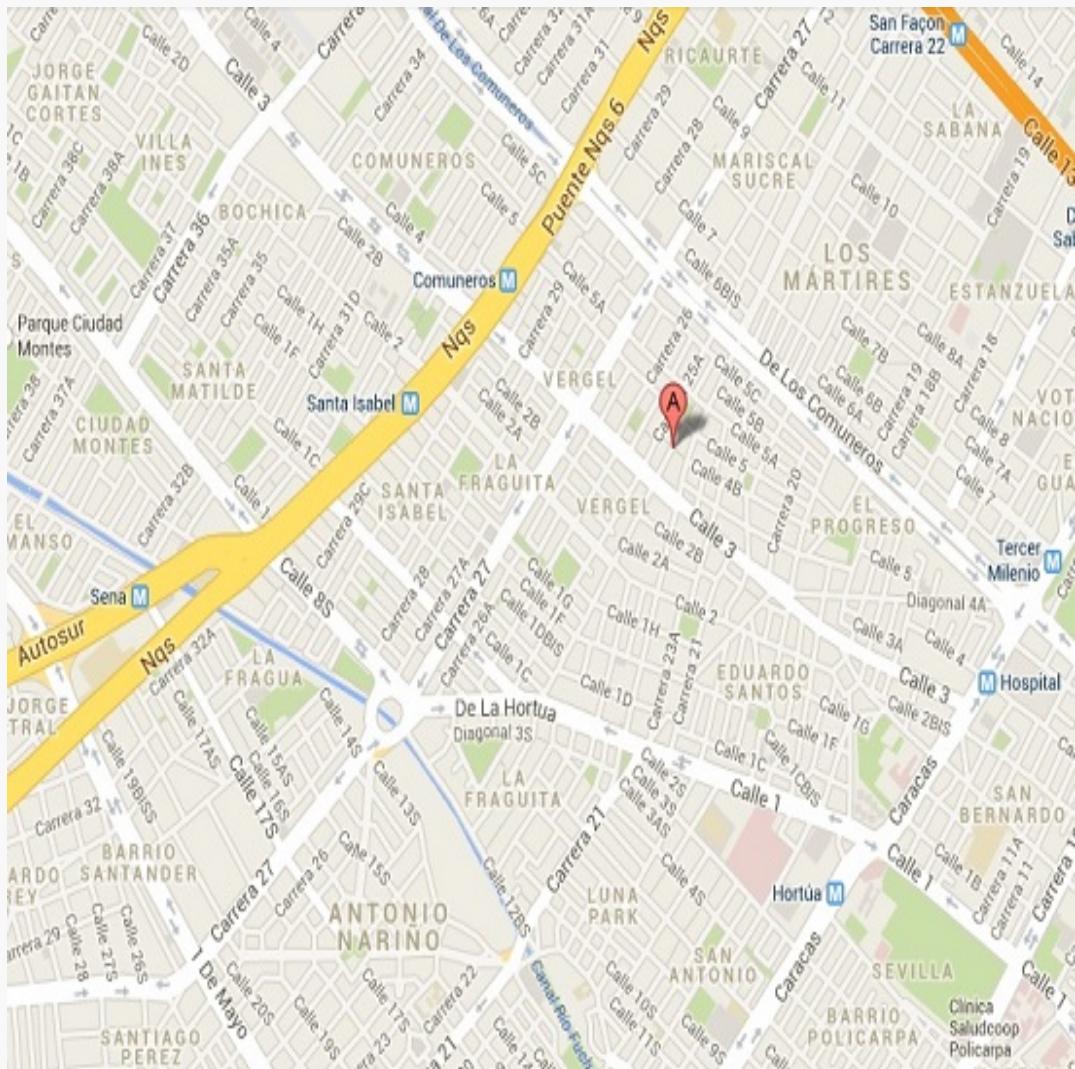
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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 acabados con pisos en cerámica, muros estucados y pintados, cielos en yeso, baños con enchapes en pisos y muros en cerámica, cocina semi integral con mesón en acero inoxidable con muebles altos y bajos. En buen estado de conservación.
-------------	---

Dirección:

CARRERA 79 #13B-159 APTO 908 BL 4 | LAS QUINTAS DE DON SIMON | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.3883579194430142
GEOGRAFICAS : 3° 23' 18.0888''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.53474756697432
GEOGRAFICAS : 76° 32' 5.0922''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 79 # 13 B - 159	5	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$30,000,000		\$	\$3,458,333.33	3006115251
2	KR 79 # 13 B - 159	3	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$30,000,000		\$	\$3,458,333.33	3163154871
3	KR 77 # 13 A	10	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$30,000,000		\$	\$3,371,428.57	316 3795027
Del inmueble		9		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	28	70	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$3,631,250.00
2	28	70	60	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$3,631,250.00
3	28	80	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,371,428.57
	28 a±os									
									PROMEDIO	\$3,544,642.86
									DESV. STANDAR	\$150,007.97
									COEF. VARIACION	4.23%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,694,650.83	TOTAL	\$223,711,107.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,394,634.88	TOTAL	\$205,545,142.23
VALOR TOTAL		\$214,952,500.00		

Observaciones:

Para determinar el valor del metro cuadrado integral del área privada del inmueble, se toman como referencia tres ofertas de propiedades en el mismo sector con características y acabados similares, siguiendo la Resolución 620 de 2008; dos de estas ofertas se homogenizan considerando factores que revalorizan el inmueble, como el piso en el que se encuentra y la disponibilidad de ascensor, ya que el conjunto cuenta con torres de 5 y 12 pisos, lo que permite ajustar el valor según estas particularidades y obtener una estimación más precisa.

Enlaces:1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191770747>2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191238605>3-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1534109701-venta-apartamento-de-86mt2-en-quintas-de-don-simon-sur-de-cali-10508-JMpolycard_client=search_nordic&position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3b61e59-778c-4ff6-b1a7-3c1989b31c1b

Plano

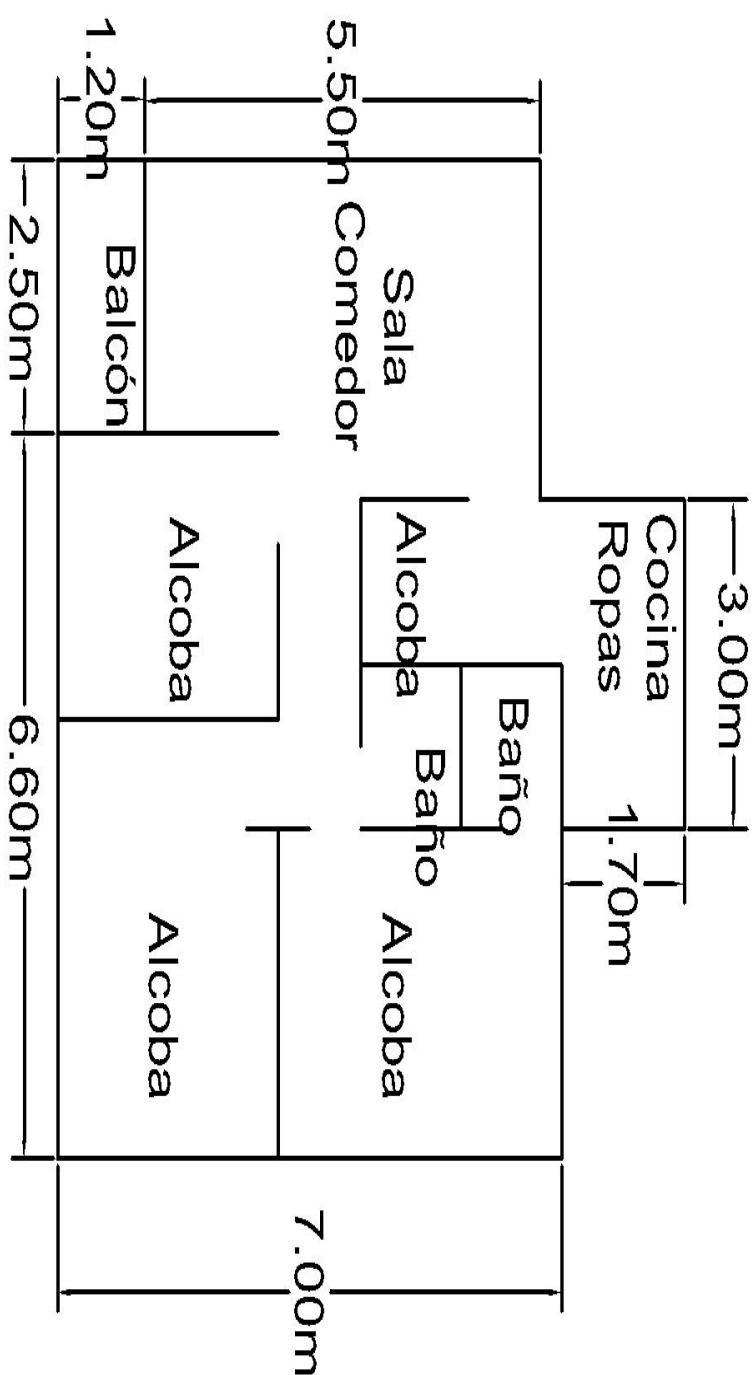


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 LRHIPO-7726145



PIN de Validación: a7370e22



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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, 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



PIN de Validación: a7370e22



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

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 Edificaciones 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



PIN de Validación: a7370e22



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



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

18 Jul 2023

Regímen

Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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 2018

Regímen

Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 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 - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022



PIN de Validación: a7370a22

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

a7370a22

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 doce (12) días del mes de Febrero de 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal