



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/04/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 26 K 122-24, URB EL REMANSO DE COMFANDI		
Barrio	CALIMIO DESEPAZ		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	LUZ DARY GOMEZ LARGO		

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: JESUS WILLIAM PAZ FLOREZ

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 **LUZ DARY GOMEZ LARGO** ubicado en la KR 26 K 122-24, URB EL REMANSO DE COMFANDI CALIMIO DESEPAZ, 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 \$125,400,000 pesos m/cte (Ciento veinticinco millones cuatrocientos mil).

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 de Terreno	LOTE	60	M2	\$550,000.00	26.32%	\$33,000,000.00
Area Construida	CASA	84	M2	\$1,100,000.00	73.68%	\$92,400,000.00
TOTALES					100%	\$125,400,000
Valor en letras Ciento veinticinco millones cuatrocientos mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
RAANro: AVAL-1010163646 C.C: 1010163646
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-13 15:42:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	125,400,000.00
Proporcional	0	125,400,000	Valor asegurable	125,400,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1061599006	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JESUS WILLIAM PAZ FLOREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1061599006	Teléfono	3117824518
Email	pazflorezw1988@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LUZ DARY GOMEZ LARGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	31965717	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 26 K 122-24, URB EL REMANSO DE COMFANDI				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CALIMIO DESEPAZ	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: El predio se encuentra ubicado en la Comuna 21 de la ciudad de Santiago de Cali, específicamente en el Barrio Calimio Desepez, en el sector conocido como Remanso de Comfandi. Esta zona se localiza al oriente de la ciudad.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se encuentra ubicado sobre la Carrera 26K, a aproximadamente 50 metros de la Calle 122, 100 metros de la Avenida Calle 123 y 200 metros de la Avenida Calle 121.</p> <p>Distribución del inmueble: Se trata de una casa de dos niveles destinada al uso residencial, conformada por cuatro (4) unidades habitacionales independientes; cada una de ellas cuenta con sala-comedor, cocina, una habitación, baño con ducha y zona de lavadero. En cada nivel se localizan dos unidades, distribuidas de forma funcional. La</p>				

propiedad se encuentra en buen estado de conservación y presenta características adecuadas para uso como vivienda multifamiliar.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes para cada nivel mas no para cada unidad habitacional, funcionales y exclusivos.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2														
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO												
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>50.59</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	50.59			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	60															
AREA CONSTRUIDA	M2	50.59															
<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>22865000</td></tr></table>						ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	22865000						
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR															
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	22865000															
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA NIVEL 1</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA NIVEL 2</td><td>M2</td><td>58.72</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA NIVEL 1	M2	60	AREA CONSTRUIDA NIVEL 2	M2	58.72			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR															
AREA CONSTRUIDA NIVEL 1	M2	60															
AREA CONSTRUIDA NIVEL 2	M2	58.72															
<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA NIVEL 1</td><td>M2</td><td>42</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA NIVEL 2</td><td>M2</td><td>42</td></tr></table>						ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA CONSTRUIDA NIVEL 1	M2	42	AREA CONSTRUIDA NIVEL 2	M2	42
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	60															
AREA CONSTRUIDA NIVEL 1	M2	42															
AREA CONSTRUIDA NIVEL 2	M2	42															
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.8</td><td>48</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3</td><td>180</td></tr></table>						ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.8	48	Indice construcción	3	180			
ÁREAS POR NORMA		VALOR															
Indice ocupación	0.8	48															
Indice construcción	3	180															
Forma Geometrica	Regular	Frente	6														
Fondo	10	Relación frente fondo	1/2														
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.																

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 373 de 2014
Area Del Lote	60
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	4
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	No aplica
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContruccion	3
Antejardin	2
AislamientoPosterior	6 m2
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	4
Densidad	No aplica
Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial Amenaza Alta mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cuenta con un área fuera de norma de aproximadamente 24 m², y carece de un patio reglamentario de al menos 6 m², siendo el patio actual de solo 1,28 m². Se recomienda realizar el reconocimiento de esta

situación mediante la obtención de una licencia de construcción, liquidando únicamente lo permitido por la normativa vigente, aplicando un índice del 80% sobre el área total, más la inclusión de los 6 m² de patio mínimo requeridos. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el inmueble se encuentra ubicado en una zona de alta susceptibilidad a inundaciones fluviales, aunque dicha condición es mitigable.

Consulta Catastral y/o Predial

Resultado

Exportar Selección

Capa: Inundación fluvial

	Tipo amenaza	Fuente	Remove
	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)	OSSO	

Capa: Edificabilidad

	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
	3	1	Ver más	Ver más	Ver más		

Capa: Tratamientos urbanísticos

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

Capa: Areas de actividad

	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

Capa: Estrato urbano y expansión

	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remove
	590580	760010100210302220004000000004	0022200040000	21	Calimio Desepez	Predio no reglamentado en PH (NPH)	KR 26 K # 122 - 24	KR 26K # 122 - 24	21030222C	C	2	2: Bajo	Habitacional	2023-04-27	

Capa: Terrenos

	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perimetro
	590580	0022200040000	760010100210302220004000000004	01	00	21	03	0222	0004	0004	KR 26 K # 122 - 24		2019-12-02	60.0025728850	32.0003587075

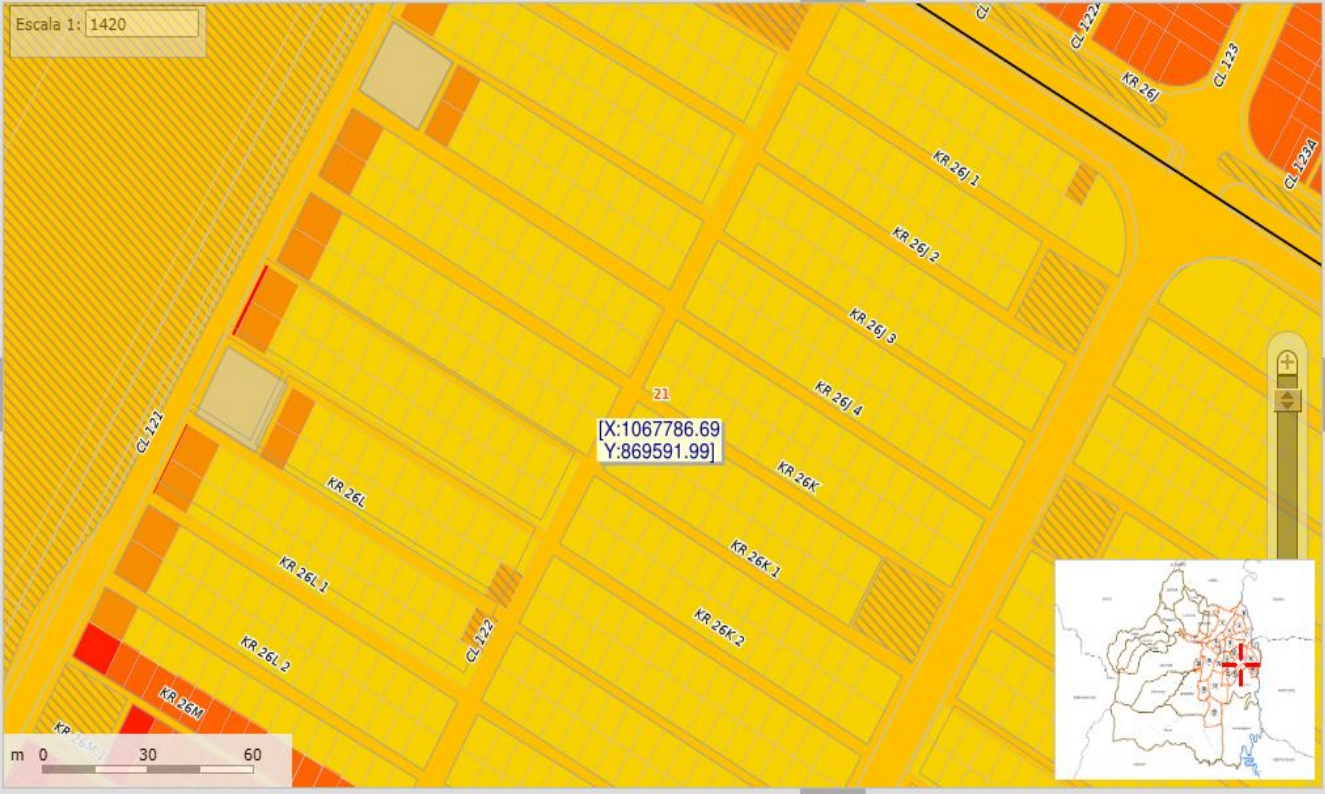
Capa: Manzanas catastrales

Capa: Barrios y sectores

	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
	2103	Calimio Desepez	2995.380	486228.573	

Capa: Comunas

Plano Uso de suelo-actividad



Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2340	EscrituraDePropiedad	07/12/2019	19	Cali

MATRÍCULAS			
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-516031	19/03/2025	76001010021030222000 4000000004	Casa

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: En el documento aportado no se evidencian limitaciones al dominio que puedan afectar la comercialización del inmueble.
-------------	---

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el entorno inmediato del inmueble se pueden observar diversas instituciones y espacios dotacionales, tales como el Parque Calimio Desepaz , el Colegio Santa Isabel de Hungría , el Centro Comercial Río Cauca , entre otros.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1997	Edad Inmueble	28 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporto				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	4	Comedor	4	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	4	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	4	Local	0
Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 4, Cocina: Sencilla, Baño social: 4, Habitaciones: 4, Zona ropas: 4, Balcón: 1, Jardín: Si, 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 muros en cerámica en todas sus dependencias, los cuales están estucados y pintados. Los techos son de yeso y también están pintados. Los baños están equipados con baterías sanitarias de línea estándar y los muros y pisos están enchapados en cerámica. Las cocinas son sencillas, con mesón de mampostería y enchape en cerámica.							

Dirección: KR 26 K 122-24, URB EL REMANSO DE COMFANDI | CALIMIO DESEPAZ | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.4168151457145353
GEOGRAFICAS : 3° 25' 0.534''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.467575864153
GEOGRAFICAS : 76° 28' 3.273''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 26j2 # 121-13	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3163971491	60	100	\$1,100,000	\$110,000,000
2	CRA 26 g 2 #122-34	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3175686311	60	170	\$1,200,000	\$204,000,000
3	Cra. 26j 2 #121-7	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3177925770	60	90	\$1,100,000	\$99,000,000
4	Cra. 26j 2 #122A	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3162701174	60	110	\$1,100,000	\$121,000,000
Del inmueble						60	84		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,500,000	\$541,667	1.0	1.0	1.00	\$541,667
2	\$33,500,000	\$558,333	1.0	1.0	1.00	\$558,333
3	\$34,000,000	\$566,667	1.0	1.0	1.00	\$566,667
4	\$31,000,000	\$516,667	1.0	1.0	1.00	\$516,667
					PROMEDIO	\$545,833.33
					DESV. STANDAR	\$22,047.93
					COEF. VARIACION	4.04%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	60	TOTAL	\$33,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	84	TOTAL	\$92,400,000.00
VALOR TOTAL	\$125,400,000.00					

Observaciones: De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 , se emplea la metodología de mercado para la valoración del inmueble. Esta metodología se basa en la comparación de ofertas similares dentro del mismo sector, específicamente en vías peatonales, y con áreas comparables al inmueble objeto de estudio. La Resolución establece que se deben analizar las transacciones recientes o las ofertas actuales que presenten características similares en cuanto a ubicación, uso y tamaño, para determinar un valor de mercado justo y representativo. Esta técnica permite obtener una estimación precisa y adecuada del valor comercial del inmueble, considerando el entorno y las condiciones del mercado local.					
Enlaces: <div>1.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1917162182.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1918833723.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1914783564.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191350627</div>					

Plano

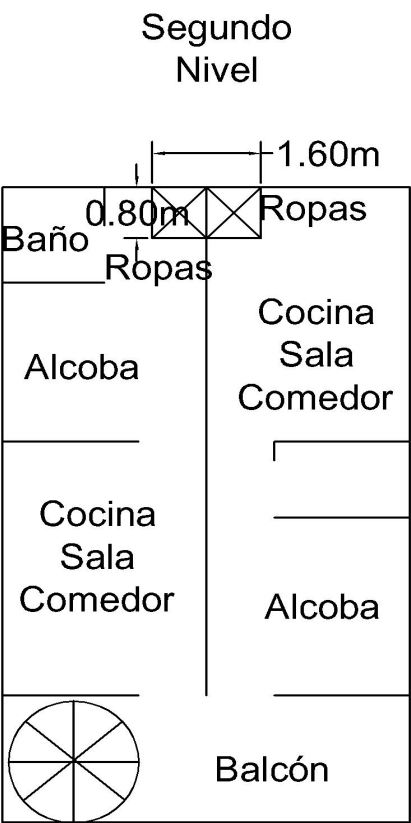
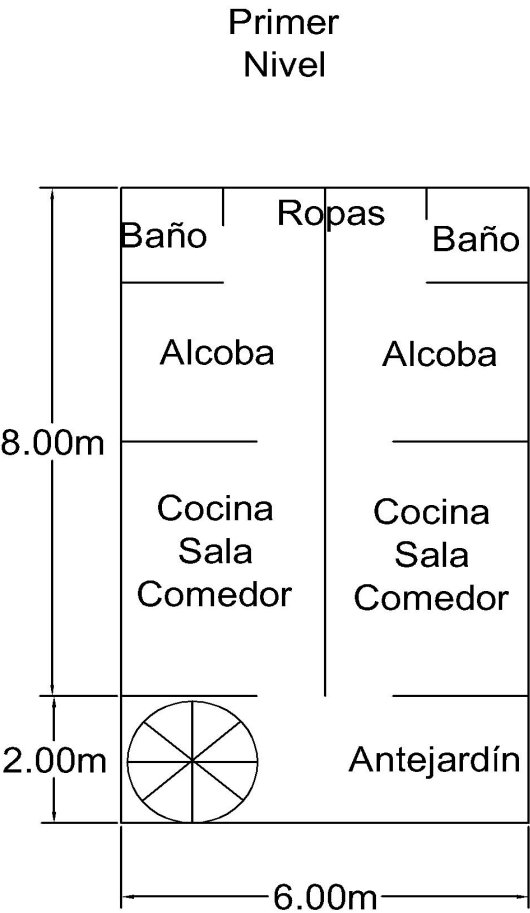


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



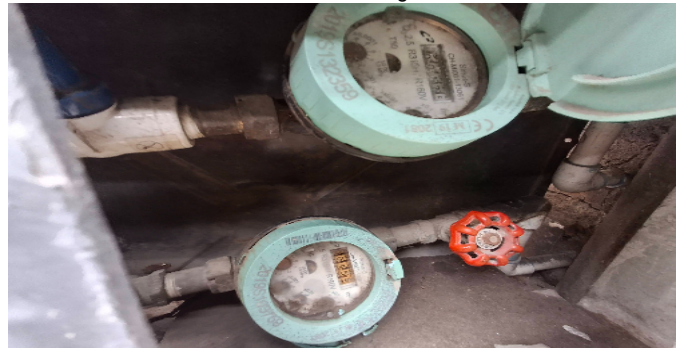
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3



Baño social 4



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.

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.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061599006



PIN de Validación: blc90b43



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. 10 10 163646, 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 avaluador AVAL- 10 10 163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1c90b43



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: b1c90b43



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

Régimen
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

Régimen
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: franjabalon@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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	12 Mayo 2022



PIN de Validación: bfc90b43



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 día 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 VERIFICACIÓN

bfc90b43

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 dieciseis (16) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal