



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-14624370

| Fecha del avalúo | Fecha de visita                                 | 29/05/2023 |
|------------------|-------------------------------------------------|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |            |
| Dirección        | CALLE 83 # 8 NORTE-31                           |            |
| Barrio           | Floralia I Etapa                                |            |
| Ciudad           | Cali                                            |            |
| Departamento     | Valle del Cauca                                 |            |
| Propietario      | VALENTINA VALENCIA BERNAL                       |            |

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: FRANK WILDERMAN CAICEDO CASTILLO

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 **VALENTINA VALENCIA BERNAL** ubicado en la CALLE 83 # 8 NORTE-31 Floralia I Etapa, 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 \$81,845,000.00 pesos m/cte (Ochenta y un millones ochocientos cuarenta y cinco mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción  | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total            |
|-----------------|--------------|-------|--------|----------------|-------------|------------------------|
| Area de Terreno | Terreno      | 37.50 | M2     | \$910,000.00   | 41.69%      | \$34,125,000.00        |
| Area Construida | Casa 2 pisos | 47.72 | M2     | \$1,000,000.00 | 58.31%      | \$47,720,000.00        |
| <b>TOTALES</b>  |              |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$81,845,000.00</b> |

Valor en letras  
Ochenta y un millones ochocientos cuarenta y cinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante



ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
RAA Nro: AVAL-16932186  
C.C: 16932186

| VALORES/TIPO DE AREA.           |                | INFORMACIÓN UVR     |                                  |               |
|---------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|---------------|
|                                 | <b>Terreno</b> | <b>Construcción</b> | Valor UVR                        | 1             |
| Integral                        | 0              | 0                   | Valor del avalúo en UVR          | 81,845,000.00 |
| Proporcional                    | 0              | 0                   | Valor asegurable                 | 0             |
| % valor proporcional            |                | 100                 | Tiempo esperado comercialización | 8             |
| <b>Calificación garantía</b>    |                |                     |                                  |               |
| <b>Observación calificación</b> |                |                     |                                  |               |
| <b>Observación</b>              |                |                     |                                  |               |

## GENERAL

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                  |                       |                        |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-14624370                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14      | <b>Tipo avalúo</b>    | valor comercial        |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                  |                       |                        |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                  |                       |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Documento</b>     | NIT 860021967-7  | <b>Email</b>          |                        |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                  |                       |                        |
| <b>Solicitante</b>                          | FRANK WILDERMAN CAICEDO CASTILLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                  |                       |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Documento</b>     | 14624370         | <b>Teléfono</b>       | 3167560478             |
| <b>Email</b>                                | frankcaicedo.09@gmail.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                  |                       |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                  |                       |                        |
| <b>Propietario</b>                          | VALENTINA VALENCIA BERNAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                  |                       |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Documento</b>     | 1010097352       | <b>Ocupante</b>       | Arrendatario           |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                  |                       |                        |
| <b>Dirección</b>                            | CALLE 83 # 8 NORTE-31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |                       |                        |
| <b>Conjunto</b>                             | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                  |                       |                        |
| <b>Ciudad</b>                               | Cali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Departamento</b>  | Valle del Cauca  | <b>Estrato</b>        | 2                      |
| <b>Sector</b>                               | Urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Barrio</b>        | Floralia I Etapa | <b>Condiciones PH</b> | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Tipo subsidio</b> | N/A              | <b>Sometido a PH</b>  | No                     |
| <b>Observación</b>                          | Las vías de acceso principales al barrio Floralía son la Carrera 4 Norte, 8 Norte y la Calle 70, en buen estado, pavimentadas, en dos direcciones, la calle 70 de 4 calzadas con separador, las vías internas de Floralía son peatonales pavimentadas, en buen estado, con andenes, sardineles y alumbrado público. Sobre la carrera 4 norte se desarrolla toda la actividad comercial y de servicios. |                      |                  |                       |                        |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |   |                          |         |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------------------------|---------|
| <b>Uso actual</b>                   | Vivienda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Piso inmueble</b> | 2 |                          |         |
| <b>Clase inmueble</b>               | Unifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Otro</b>          |   | <b>Método evaluación</b> | MERCADO |
| <b>Justificación de Metodología</b> | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> |                      |   |                          |         |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR    |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 37.50 | AREA DE TERRENO       | M2    | 37.50    |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 0     | AREA CONSTRUIDA       | M2    | 0        |
|                 |     |       | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 27418000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 37.50 | AREA DE TERRENO | M2  | 37.50 |
| AREA PISO 1             | M2  | 31.50 | AREA PISO 1     | M2  | 30    |
| AREA PISO 2             | M2  | 17.72 | AREA PISO 2     | M2  | 17.72 |

| ÁREAS POR NORMA     |     | VALOR |  |  |
|---------------------|-----|-------|--|--|
| Indice ocupación    | 0.8 | 30    |  |  |
| Indice construcción | 3   | 112.5 |  |  |

|                         |                    |               |      |  |  |
|-------------------------|--------------------|---------------|------|--|--|
| <b>Forma Geometrica</b> | Polígono irregular | <b>Frente</b> | 3.42 |  |  |
|-------------------------|--------------------|---------------|------|--|--|

|              |       |                              |     |  |  |
|--------------|-------|------------------------------|-----|--|--|
| <b>Fondo</b> | 12.50 | <b>Relación frente fondo</b> | 1:4 |  |  |
|--------------|-------|------------------------------|-----|--|--|

|                                   |                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Perspectivas de valoración</b> | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Actualidad edificadora</b> | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|

|                                        |                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | 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. |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## REGLAMENTACION URBANISTICA

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                                      | 373 de 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Area Del Lote</b>                                        | 37.50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Forma Del Lote</b>                                       | Poligono Irregular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Topografia</b>                                           | Plana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b> | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Clasificacion Del Suelo</b>                              | Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Uso Principal Norma</b>                                  | Residencial Predominante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Uso Compatible Norma</b>                                 | Comercio y servicios, mixtos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Uso Condicionado Norma</b>                               | Mixtos, Comercio y servicios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                                  | No Indica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tratamiento</b>                                          | CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                                   | 0.8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Indice DeContruccion</b>                                 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Antejardin</b>                                           | No indica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>AislamientoPosterior</b>                                 | No indica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Aislamiento Lateral</b>                                  | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Altura Permitida</b>                                     | 2 pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Densidad</b>                                             | No Indica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>                            | Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>                    | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Suelos De Proteccion</b>                                 | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Patrimonio</b>                                           | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>            | El area de terreno se calcula con las dimensiones de los linderos contenidos en la escritura publica suministrada, se verifican en sitio y se consulta en la pagina Mapas Catastro Cali, el área de terreno es de 37,50 m2. El área construida aproximada es de 49,22 m2 de los cuales 47,72 m2 cumplen con la norma siendo suscetibles de legalizar. Si bien el bien inmueble esta en una zona de riego alto por inundación, la obra de mitigación de este riesgo ya fue ejecutada y es el Jarillon del Rio Cauca construido en el año 1962. |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 4416           | EscrituraDePropiedad | 25/11/2022 | 1       | Tuluá  |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------------------|---------|
| 370-232171     | 08/05/2023 | C0747002100000   | Casa    |

**Observación** El bien inmueble no presenta afectaciones.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El bien inmueble no tiene garaje.

## DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion        | SI     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas            | NO     |
| 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                             |                   |       |
| <b>EQUIPAMIENTO</b> |             |                           | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |                   |       |

|                   | Nivel | Nivel Distancia |                   | Sector                                   | Conservación |
|-------------------|-------|-----------------|-------------------|------------------------------------------|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100           | Andenes           | SI                                       | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 0-100           | Sardineles        | SI                                       | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 100-200         | Vías pavimentadas | SI                                       | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | 400-500         | Tipo de vía       | Vía peatonal pavimentada en buen estado. |              |
| Escolar           | Bueno | 400-500         |                   |                                          |              |
| Comercial         | Bueno | 0-100           |                   |                                          |              |

**IMPACTO AMBIENTAL**

|       |    |        |    |             |    |
|-------|----|--------|----|-------------|----|
| Aire  | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas  | NO | Otro        | NO |

**Observación:** Las vías de acceso principales al barrio Floraia son la Carrera 8 Norte, 9 Norte y la Calle 70, en buen estado, pavimentadas, en dos direcciones, la calle 70 de 4 calzadas con separador, las vías internas de Floraia son peatonales pavimentadas, en buen estado, con andenes, sardineles y alumbrado público.

## ESTRUCTURA

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |                       |                                |                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Estructura</b>                 | Tradicional           | <b>Estructura reforzada</b>    | NO DISPONIBLE        |
| <b>Material construcción</b>     | Ladrillo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Tipo estructura</b>            | Mampostería Confinada |                                |                      |
| <b>Daños por Sismos</b>          | No disponibles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                    | <b>Cubierta</b>                | teja de fibrocemento |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Ancho fachada</b>              | 3-6 metros            | <b>Irregularidad planta</b>    | No                   |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua         | <b>Otro tipología vivienda</b> |                      |
| <b>Año construcción</b>          | 1984                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Edad Inmueble</b>              | 39 años               | <b>Vida útil</b>               | 70                   |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>%Avance</b>                    | 100                   |                                |                      |
| <b>Licencia construcción</b>     | No suministrado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |                       |                                |                      |
| <b>Observación</b>               | La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. |                                   |                       |                                |                      |

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                     |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|---------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>       | Sencilla |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 1 | <b>Habitaciones</b> | 2        |
| <b>Closest</b>        | 2 | <b>Baños privados</b> | 0 | <b>Estar</b>        | 0        |

|                       |                                                                                                                                                                                          |                    |       |                        |       |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|------------------------|-------|
| <b>Bodega</b>         | 0                                                                                                                                                                                        | <b>Estudio</b>     | 0     | <b>Cuarto servicio</b> | 0     |
| <b>Baños servicio</b> | 0                                                                                                                                                                                        | <b>Zona ropas</b>  | 1     | <b>Local</b>           | 0     |
| <b>Balcón</b>         | 0                                                                                                                                                                                        | <b>Jardin</b>      | Si    | <b>Zona verde</b>      | 0     |
| <b>Oficina</b>        | 0                                                                                                                                                                                        | <b>Ventilación</b> | Bueno | <b>Iluminación</b>     | Bueno |
| <b>Observación</b>    | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |                    |       |                        |       |

## ACABADOS

|         | Sala     | Comedor  | Cocina   | Baño     | Piso     | Techo    | Muro     | Carpintería |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|
| Calidad | Sencillo    |
| Estado  | Bueno.      |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Observación</b> | El inmueble presenta un buen estado de conservación, mantenimiento y distribución en su diseño, no se observaron daños ni fisuras. Cuenta con una buena ventilación e iluminación interior, se encuentra ubicado en un sector residencial. |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 83 # 8 NORTE-31 | Floralia I Etapa | Cali | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.4993694  
GEOGRAFICAS : 3° 29' 57.7284''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.49475555555556  
GEOGRAFICAS : 76° 29' 41.121''

## MERCADO

| #                   | DIRECCION      | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO     | TERRENO M2   | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|----------------|---------------|------|----------------|--------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | Floralia       | \$95,000,000  | 0.97 | \$92,150,000   | 3163047680   | 37.50        | 60                     | \$1,000,000           | \$60,000,000       |
| 2                   | CL 83F # 5N-21 | \$115,000,000 | 0.91 | \$104,650,000  | 3009108540   | 37.50        | 62                     | \$1,100,000           | \$68,200,000       |
| 3                   | Floralia       | \$110,000,000 | 0.91 | \$100,100,000  | 3175774938   | 37.50        | 60                     | \$1,100,000           | \$66,000,000       |
| <b>Del inmueble</b> |                |               |      |                | <b>37.50</b> | <b>49.72</b> |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$32,150,000           | \$857,333  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$857,333    |
| 2 | \$36,450,000           | \$972,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$972,000    |
| 3 | \$34,100,000           | \$909,333  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$909,333    |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$912,888.89 |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$57,415.96  |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 6.29%        |

|              |            |                 |      |       |       |                 |
|--------------|------------|-----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$910,000.00    | AREA | 37.50 | TOTAL | \$34,125,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,000,000.00  | AREA | 49.72 | TOTAL | \$49,720,000.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$83,845,000.00 |      |       |       |                 |

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/floralia/cal/7990447>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/floralia/cal/8013594>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/floralia/cal/8078129>

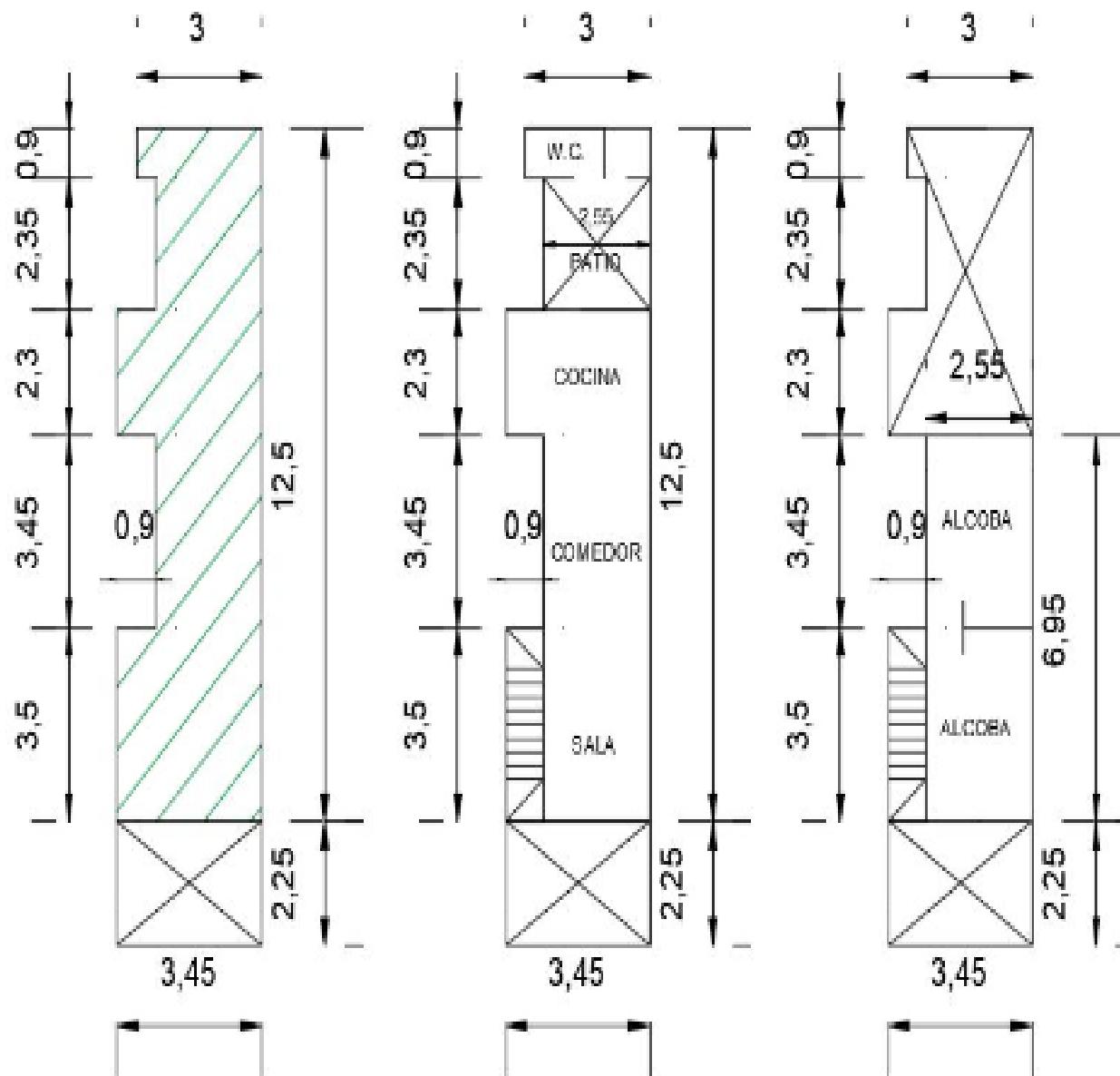
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

LOTE TERRENO  
AREA APROX: 37,50 m<sup>2</sup>

1ER PISO  
A.C. 31,50 m<sup>2</sup>

2DO PISO  
A.C. 17,72 m<sup>2</sup>



Nota. El presente croquis es realizado con medidas aproximadas tomadas en sitio, en ninguno de los casos representa un levantamiento arquitectónico o topográfico

## FOTOS 3

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



## FOTOS 3

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera



Habitación 1



Closest 1



## FOTOS 3

Habitación 2



Guardarropa 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble



## 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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-14624370**



PIN de Validación: a57a0a27



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



ANALOGICO  
www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo** 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  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Dic 2021**

Regimen  
**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  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a57a0a27



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



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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186.

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a57a0a27**

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a57a0a27



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal