



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1059903170**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/07/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 105 # 26 H- 17		
Barrio	MANUELA BELTRAN		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	HILDA NIEVES VELASCO		

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: BENJAMIN MOSQUERA CAICEDO

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 **HILDA NIEVES VELASCO** ubicado en la CL 105 # 26 H- 17 MANUELA BELTRAN, 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 \$141,750,000.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y un millones setecientos cincuenta mil).

Atentamente,

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	105	M2	\$230,000.00	17.04%	\$24,150,000.00
Area Construida	CASA	147	M2	\$800,000.00	82.96%	\$117,600,000.00
TOTALES					100%	\$141,750,000.00

Valor en letras  
Ciento cuarenta y un millones setecientos cincuenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA  
RAA Nro: AVAL-1010163646  
C.C: 1010163646

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	141,750,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-1059903170	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	BENJAMIN MOSQUERA CAICEDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1059903170	Teléfono	3218532385
Email	@				
Datos del propietario:					
Propietario	HILDA NIEVES VELASCO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	31939386	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 105 # 26 H- 17				
Conjunto					
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	MANUELA BELTRAN	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura CL 105 # 26 H – 17. Barrio Manuela Beltrán, en la Comuna 14 de la ciudad de Cali. La Casa cuenta con dos niveles y cuatro (4) unidades habitacionales distribuidos así primer nivel, primera unidad habitacional: Antejardín, sala, comedor, cocina, baño social con ducha, 2 habitaciones, y zona de ropas. Segunda unidad habitacional: Sala, comedor, cocina, baño social con ducha, 2 habitaciones, y zona de ropas. Segundo nivel Tercera unidad habitacional: Sala, comedor, cocina, baño social con ducha, 2 habitaciones, y zona de ropas. Cuarta unidad habitacional: Sala, comedor, cocina, baño social con ducha, 2 habitaciones, y zona de ropas. Es una casa usada en buen estado de conservación, está ubicada medianera a su manzana, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es uno (01) Urbano para esta zona según dato en recibo público y consulta catastral, cuenta con todos los servicios públicos, NO cuenta con medidores independientes para cada unidad. El inmueble se encuentra en una zona de inundación alta MITIGABLE.				



CARACTERISTICAS GENERALES

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 <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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>105</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	105	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>105</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>32348000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	105	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	32348000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	105																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	105																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	32348000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA PISO 1</td><td>M2</td><td>105</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA PISO 2</td><td>M2</td><td>102</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	105	AREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	102	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA PISO 1</td><td>M2</td><td>73.5</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA PISO 2</td><td>M2</td><td>73.5</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	73.5	AREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	73.5
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	105																					
AREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	102																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	73.5																					
AREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	73.5																					
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.7	0	Indice construcción	3	0												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																					
Indice ocupación	0.7	0																					
Indice construcción	3	0																					
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7																				
Fondo	15	Relación frente fondo	0.46																				
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																						
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.																						

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	Acuerdo 373 de 2014
Area Del Lote	105
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	4
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeContruccion	3
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	6 M2
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	4 PISOS
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial Alta mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	La casa tiene un área de lote de 105,00 m2 medida tomada de los documentos, cuenta con un área adicional en el antejardín que está encerrado pero no construido de 10,5 m2 que no serán tenidos en cuenta solo lo registrado en títulos para terreno, un área total construida aproximada medida en campo de 207,00 m2, en dos niveles, distribuida en 105,00 m2 en primer nivel, 102,00 m2 en segundo nivel, en títulos no aparece registrada un área construida solo una casa de habitación junto con el terreno. Para esta zona se aplica un índice de ocupación de 0,70 y un índice de construcción de 3, quedando así un área construida susceptible de 147 en dos niveles, dicha área será la que será tenida en cuenta en el presente informe, medidas corroboradas en visita y según consta en los documentos suministrados (Certificado de tradición y libertad No. 370-574546 y escritura pública No. 4.663 del 01 de diciembre de 2.022 otorgada en la notaría dieciocho (18) del círculo de Cali Valle del Cauca). Nota 1: El área construida avaluar es la que por norma es susceptible de legalización.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4663	EscrituraDePropiedad	01/12/2022	18	Cali

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-574546	06/07/2023	76001010014030040003 6000000036	CASA

## Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	NO	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

## AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	SI

## CARACTERÍSTICAS

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

## EQUIPAMIENTO

## VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

Los sitios de interés presentes en la zona son: Unidad Recreativa Puertas del Sol, Clínica Versalles San Marcos, Terminal patio taller Unimetro.

El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial unifamiliar.

Las vías de acceso al inmueble son: El bien inmueble está ubicado sobre la Calle 105, A 300 mts de la Avenida Calle 112, a 500 mts de la Avenida Transversal 103, como vías principales.

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2019	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aportó				
Observación	Se observa un aparente buen estado de conservación de la misma, solo se hace una observación visual no se puede tener certeza acerca de los cálculos sismo resistentes, no se aportó licencia ni documentos que sustenten dichos cálculos, también se puede observar que la casa tiene un cambio estructural de hace más o menos unos 4 años, pero no se aportó licencia.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	4	Comedor	4	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	4	Patio interior	0	Habitaciones	8
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	4	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 4, Cocina: Sencilla, Baño social: 4, Habitaciones: 8, Zona ropas: 4, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	En buen estado de conservación y mantenimiento.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 105 # 26 H- 17 | MANUELA BELTRAN | Cali | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.424569

GEOGRAFICAS : 3° 25' 28.4478''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.473098

GEOGRAFICAS : 76° 28' 23.1522''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 26 M # 113 MANUELA BELTRAN	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	3174302834	105	105	\$700,000	\$73,500,000
2	CL 109 # 26 I MANUELA BELTRAN	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3154596112	105	210	\$1,050,000	\$220,500,000
3	KR 26 H # 110 MANUELA BELTRAN	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3043338583	105	250	\$850,000	\$212,500,000
4	KR 26 J# 111 MANUELA BELTRAN	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3104118499	105	236	\$950,000	\$224,200,000
Del inmueble						105	147		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,500,000	\$223,810	1.0	1.0	1.00	\$223,810
2	\$26,500,000	\$252,381	1.0	1.0	1.00	\$252,381
3	\$25,000,000	\$238,095	1.0	1.0	1.00	\$238,095
4	\$22,800,000	\$217,143	1.0	1.0	1.00	\$217,143
					PROMEDIO	\$232,857.14
					DESV. STANDAR	\$15,678.17
					COEF. VARIACION	6.73%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$230,000.00	AREA	105	TOTAL	\$24,150,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	147	TOTAL	\$117,600,000.00
VALOR TOTAL	\$141,750,000.00					

### Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

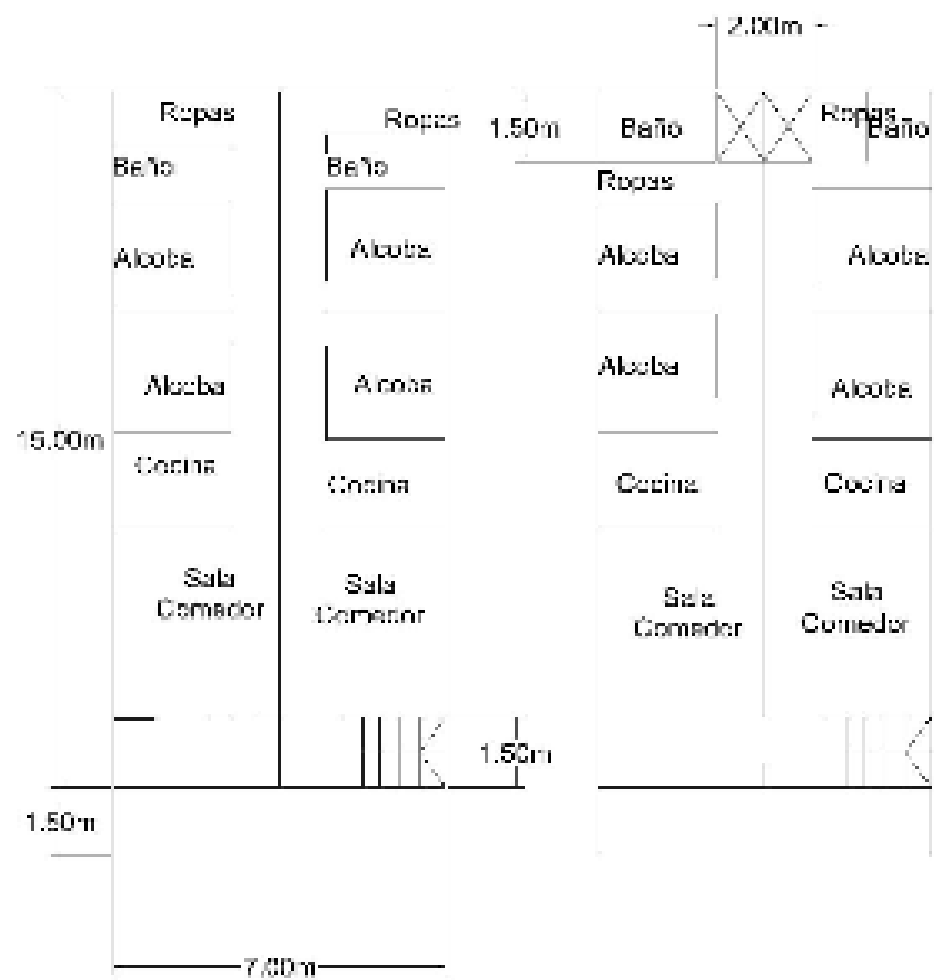


Enlaces:

- 1.-<https://fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/manuela-beltran/cali/10130756>
- 2.-<https://fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/manuela-beltran/cali/7973747>
- 3.-[https://www.gplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/cali/11660697-se-vende-casa-de-tres-pisos-en-manuela-beltran-6475233-l?utm\\_source=lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.gplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/cali/11660697-se-vende-casa-de-tres-pisos-en-manuela-beltran-6475233-l?utm_source=lfull-connect&utm_medium=referrer)
- 4.-[https://fincaiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-manuela-beltran-yp1850287-Inmobiliaria-WSAS?utm\\_source=lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincaiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-manuela-beltran-yp1850287-Inmobiliaria-WSAS?utm_source=lfull-connect&utm_medium=referrer)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS 7

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS 7

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina





## FOTOS 7

Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



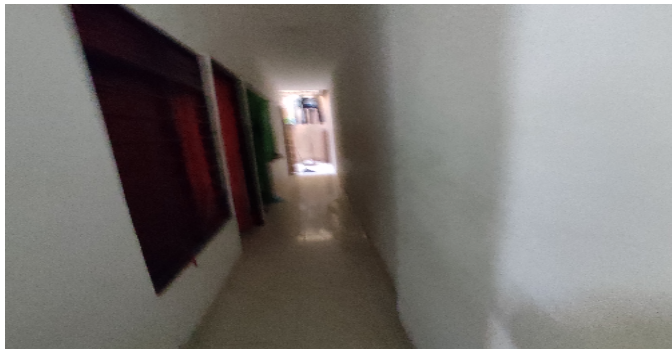
Zona de Ropas





## FOTOS 7

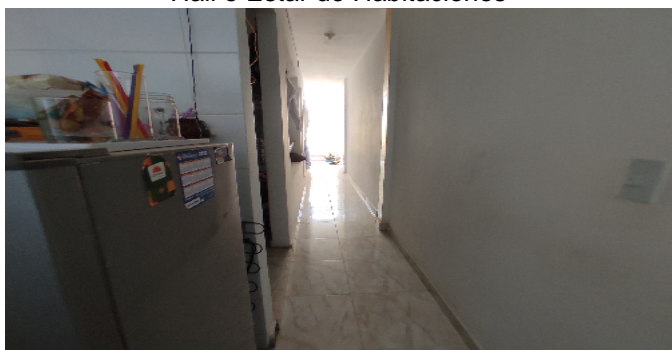
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



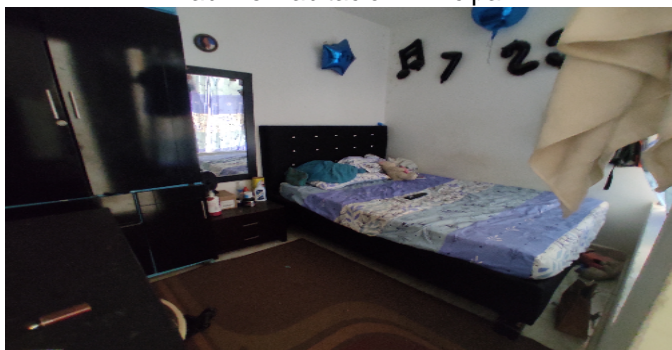
Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal





## FOTOS 7

Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2





## FOTOS 7

### Baño Social 3



Baño social 4



## Consulta catastral

[illegible]

## Plano Tratamiento urbanístico

## Sección II

### Tratamientos Urbanísticos

**Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

**Parágrafo.** Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 "Tratamientos Urbanísticos".

**Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación.** Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

**Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación.** Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación básica moderada (C3).

## Plano Tratamiento urbanístico

**Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades.** La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retencos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima manzanas 2	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

## Plano Tratamiento urbanístico

**Artículo 311. Consolidación Básica – C2.** Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

**Parágrafo.** Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el Mapa N° 53 "Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral" que hace parte integral del presente Acto.

## Indices Norma

**10. Ventilación e iluminación.** En la vivienda, todas las habitaciones y áreas sociales deberán contar con iluminación y ventilación natural, para lo cual se deberá dejar un patio para ventilación e iluminación, conforme lo establecido en el siguiente cuadro:

Nº pisos	Lado mínimo (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )
1 a 2	2	6
3 a 4	3	9
5 a 6	3	16
más de 6	5	25

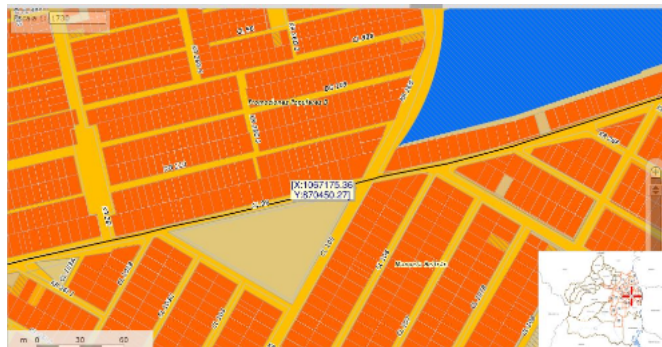
## Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixto
Tamaño de predios (m <sup>2</sup> )	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.



## FOTOS 7

Plano Inundación



## 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 --- **Eta**

----- **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 SALVEDADE 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 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-1059903170**



PIN de Validación: b55d0ae3



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra **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  
**11 Mayo 2018**

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b55d0ae3



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646.



PIN de Validación: b55d0ae3



**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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b55d0ae3**

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 tres (03) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal