



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1113633892**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	29/08/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 16 # 25-95 / CALLE 16 25 Y 26 LT 3 MZ A FASE 1 URB LAS AMERICAS V ET URB LAS AMERICAS 5 A ET		
<b>Barrio</b>	Urbanizacion Las Americas		
<b>Ciudad</b>	Palmira		
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Propietario</b>	Liliana Calvache Rosero		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: ADOLFO LEON GUTIERREZ LOPEZ

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 **Liliana Calvache Rosero** ubicado en la CALLE 16 # 25-95 / CALLE 16 25 Y 26 LT 3 MZ A FASE 1 URB LAS AMERICAS V ET URB LAS AMERICAS 5 A ET Urbanizzazione Las Americas, de la ciudad de Palmira.

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 \$292,284,800.00 pesos m/cte (Doscientos noventa y dos millones doscientos ochenta y cuatro mil ochocientos).

Atentamente,

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

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

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Casa 2 pisos	76.16	M2	\$1,030,000.00	26.84%	\$78,444,800.00
Area Construida	Casa 3 pisos	158.40	M2	\$1,350,000.00	73.16%	\$213,840,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$292,284,800.00</b>

Valor en letras

Doscientos noventa y dos millones doscientos ochenta y cuatro mil ochocientos 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	292,284,800.00
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-11136338 92	<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>	ADOLFO LEON GUTIERREZ LOPEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1113633892	<b>Teléfono</b>	3206508090
<b>Email</b>	fitogl8@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Liliana Calvache Rosero				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	51756303	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 16 # 25-95 / CALLE 16 25 Y 26 LT 3 MZ A FASE 1 URB LAS AMERICAS V ET URB LAS AMERICAS 5 A ET				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Palmira	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Urbanizacion Las Americas	<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>	<p>El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de 1 hasta 3 pisos, siendo construcciones características del estrato socioeconómico 3; sobre las vías principales del sector hay presencia de uso mixto (comercio y vivienda), al interior del barrio el uso es residencial. Cerca al bien inmueble está el supermercado Cañaveral de barrio Nuevo, Centro Comercial Llanogrande, La Villa Olímpica, el Estadio Francisco Rivera Escobar, Universidad Nacional de Colombia Sede Palmira, Parque del Sur, Iglesia María Auxiliadora, locales comerciales, estaciones de servicios, entidades financieras y de servicios. Las principales vías de acceso al sector son la carrera 33A y carrera 32, y la Calle 18, vías de una calzada, por las cuales circulan las diferentes rutas de transporte público municipal e intermunicipal. Las vías mencionadas permiten fácil desplazamiento hacia el norte, centro y sur de la ciudad.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3																																
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO																														
<b>Justificación de Metodología</b>	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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>76.16</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	76.16	AREA CONSTRUIDA	M2	0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>76.16</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	76.16	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0									
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	76.16																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	0																																	
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	76.16																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	0																																	
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>76.16</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>59.10</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 2</td> <td>M2</td> <td>63.50</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 3</td> <td>M2</td> <td>35.80</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	76.16	AREA PISO 1	M2	59.10	AREA PISO 2	M2	63.50	AREA PISO 3	M2	35.80	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>76.16</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>59.10</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 2</td> <td>M2</td> <td>63.50</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 3</td> <td>M2</td> <td>35.80</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	76.16	AREA PISO 1	M2	59.10	AREA PISO 2	M2	63.50	AREA PISO 3	M2	35.80
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	76.16																																	
AREA PISO 1	M2	59.10																																	
AREA PISO 2	M2	63.50																																	
AREA PISO 3	M2	35.80																																	
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	76.16																																	
AREA PISO 1	M2	59.10																																	
AREA PISO 2	M2	63.50																																	
AREA PISO 3	M2	35.80																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS POR NORMA</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td>1</td> <td>76.16</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS POR NORMA	UND	VALOR	Indice ocupación	1	76.16	Indice construcción	0	0																								
ÁREAS POR NORMA	UND	VALOR																																	
Indice ocupación	1	76.16																																	
Indice construcción	0	0																																	
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangulo	<b>Frente</b>	5.52																																
<b>Fondo</b>	13.79	<b>Relación frente fondo</b>	1:3																																
<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>	Acuerdo No. 028 de 2014
<b>Area Del Lote</b>	76.16
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangulo
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbana
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL NETA.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio, industria y servicios
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercio y Servicios
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No Indica
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Indice DeOcupacion</b>	1
<b>Indice DeConstruccion</b>	No Indica
<b>Antejardin</b>	Sobre antejardines solo se permiten: Capotas, Parasoles y toldos. No se permiten Escaleras. Los cerramientos se darán a una altura máxima de 1,80 metros, con 90% de transparencia y zócalo de 0,40 m
<b>AislamientoPosterior</b>	Norma de Patios.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos
<b>Densidad</b>	No Indica
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Sin amenaza
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Sin amenaza
<b>Suelos De Proteccion</b>	No aplica
<b>Patrimonio</b>	No aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El bien inmueble es un casa unifamiliar de 3 pisos, sobre via vehicular, en buen estado, con todos los servicios publicos y sus respectivos contadores. El area de terreno de acuerdo a titulos es de 76,16 m2, el área construida aproximada medida en sitio es de 158,40 m2, los cuales cumplen con la normatividad vigente, siendo susceptibles de legalizar. Adicional cuenta con area de terraza cubierta de 28,70 m2.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1069	EscrituraDePropiedad	14/05/2004	1A	Palmira

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
378-121628	24/04/2023	76520010100000912002 7000000000	Casa

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa			Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

**Observación** El bien inmueble cuenta con garaje interno integral a la casa, sencillo, cubierto, con puerta eléctrica.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

### AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborización	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

### CARACTERÍSTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, dos calzadas en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	<p>El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de 1 hasta 3 pisos, siendo construcciones características del estrato socioeconómico 3; sobre las vías principales del sector hay presencia de uso mixto (comercio y vivienda), al interior del barrio el uso es residencial. Cerca al bien inmueble está el supermercado Cañaveral de barrio Nuevo, Centro Comercial Llanogrande, La Villa Olímpica, el Estadio Francisco Rivera Escobar, Universidad Nacional de Colombia Sede Palmira, Parque del Sur, Iglesia María Auxiliadora, locales comerciales, estaciones de servicios, entidades financieras y de servicios. Las principales vías de acceso al sector son la carrera 33A y carrera 32, y la Calle 18, vías de una calzada, por las cuales circulan las diferentes rutas de transporte público municipal e intermunicipal. Las vías mencionadas permiten fácil desplazamiento hacia el norte, centro y sur de la ciudad.</p>				

## 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 metalica
<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>	2013	<b>Edad Inmueble</b>	10 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>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	4	<b>Baños privados</b>	2	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	2	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	1	<b>Jardín</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: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

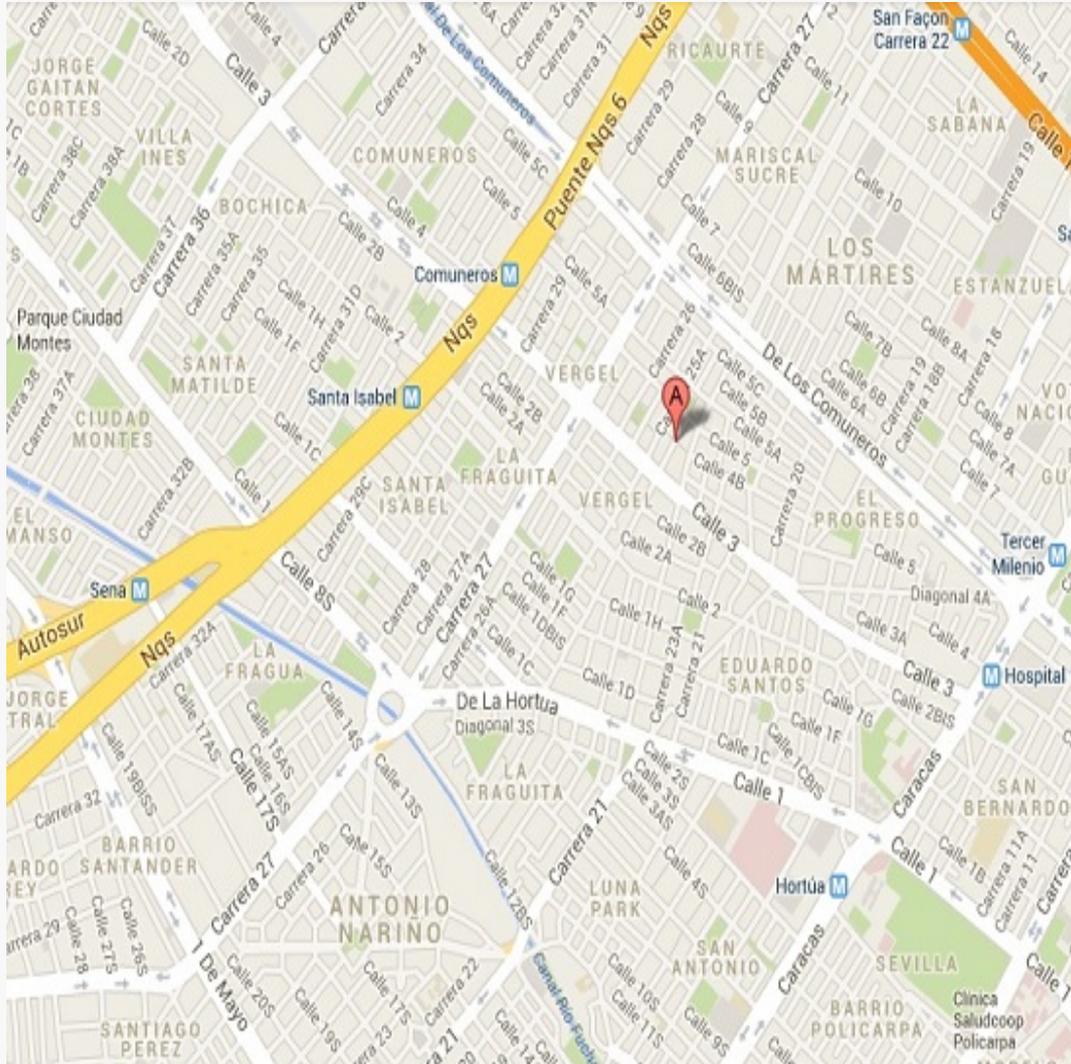
## ACABADOS

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación. Tipología de construcción del estrato 3, con pisos en cerámica y cerámica, muros repello estuco y vivnilo, cielo repello liso vinilo y molduras en yeso, cocina integral, baños con enchapes en cerámica y aparatos sanitarios en porcelana, enchape en antejardín, patio y zona de oficinas.
--------------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 16 # 25-95 / CALLE 16 25 Y 26 LT 3 MZ A FASE 1 URB LAS AMERICAS V ET URB LAS AMERICAS 5 A ET | Urbanización Las Americas | Palmira | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.5147444  
GEOGRAFICAS : 3° 30' 53.078''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.298755555555555555  
GEOGRAFICAS : 76° 17' 55.521''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Las Americas	\$380,000,000	0.97	\$368,600,000	3104118499	113.40	243.94	\$1,050,000	\$256,137,000
2	Las Americas	\$255,000,000	0.97	\$247,350,000	3042800015	76.17	132.34	\$1,300,000	\$172,042,000
3	Las Americas	\$298,000,000	0.95	\$283,100,000		76.16	132	\$1,500,000	\$198,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>76.16</b>	<b>158.40</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$112,463,000	\$991,737	1.0	1.0	1.00	\$991,737
2	\$75,308,000	\$988,683	1.0	1.0	1.00	\$988,683
3	\$85,100,000	\$1,117,384	1.0	1.0	1.00	\$1,117,384
					PROMEDIO	\$1,032,601.63
					DESV. STANDAR	\$73,439.96
					COEF. VARIACION	7.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,030,000.00	AREA	76.16	TOTAL	\$78,444,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	158.40	TOTAL	\$213,840,000.00
VALOR TOTAL		\$292,284,800.00				

**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 intervinientes en la misma.

**Enlaces:**

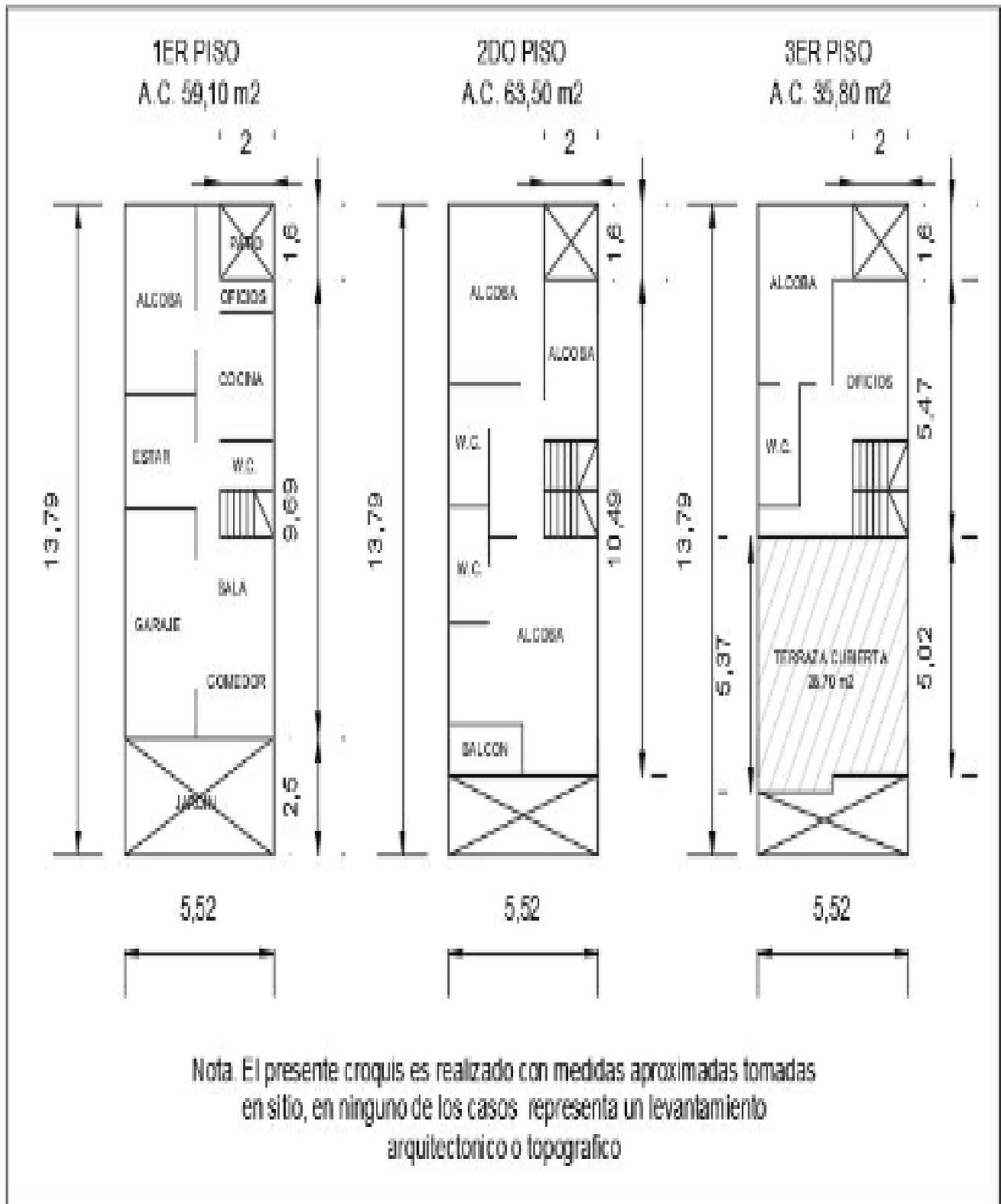
1.-<https://fincaraiz.elpais.com/aviso/casas-venta-palmira-vp1852521-inmobiliarialWSAS>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-americas/palmira/8154961>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/quintas-de-americas/palmira/8204991>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS 4

Sala Comedor



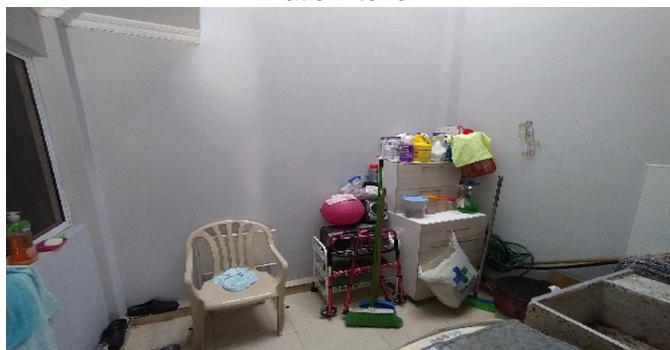
Cocina



Zona de Ropas



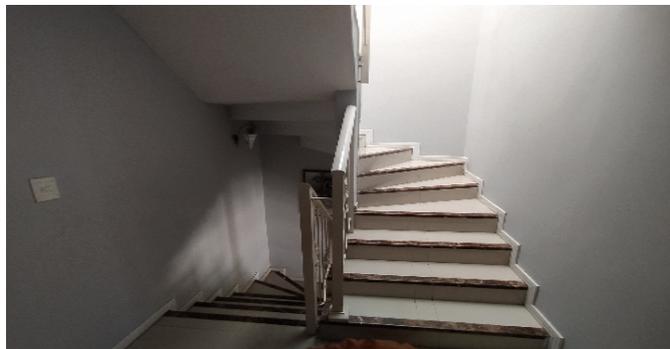
Patio Interior



Zona de Ropas



Escalera



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS 4

Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Baño Privado



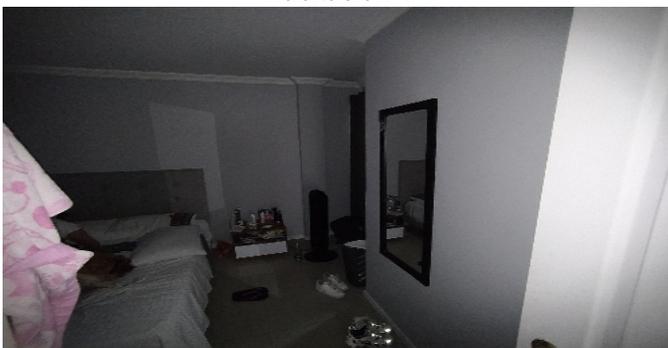
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Closet 3



## FOTOS 4

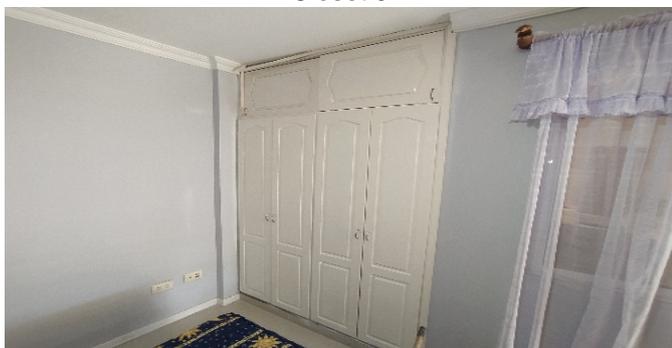
Habitación 5



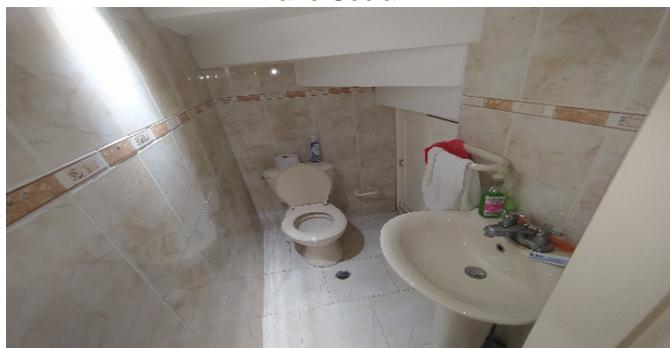
Closet 4



Closet 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Garaje



Jardin



## 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 --- **Etapas:** 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 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-1113633892**



PIN de Validación: 9ec1098b



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



## 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  
**Regimen 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



PIN de Validación: 9ec1098b



refleja en el anterior cuadro.

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**

**9ec1098b**

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 Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: 9ec1098b



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



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

Alexandra Suarez  
Representante Legal