



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1060357525

| | | | |
|------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 04/09/2023 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CALLE 1 D NO. 11B -21 BARRIO PORTAL DEL SAMAN II JAMUNDI VALLE DEL CAUCA | | |
| Barrio | PORTAL DEL SAMAN II | | |
| Ciudad | Jamundi | | |
| Departamento | Valle del Cauca | | |
| Propietario | ANGELA MARIA GOMEZ | | |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: ANDERSON CARABALI NAZARIT

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 **ANGELA MARIA GOMEZ** ubicado en la CALLE 1 D NO. 11B -21 BARRIO PORTAL DEL SAMAN II JAMUNDI VALLE DEL CAUCA PORTAL DEL SAMAN II, de la ciudad de Jamundi.

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 \$158,640,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y ocho millones seiscientos cuarenta 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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area de Terreno | LOTE | 62 | M2 | \$720,000.00 | 28.14% | \$44,640,000.00 |
| Area Construida | CASA | 95 | M2 | \$1,200,000.00 | 71.86% | \$114,000,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$158,640,000.00 |

Valor en letras
Ciento cincuenta y ocho millones seiscientos cuarenta 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 | 158,640,000.00 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 0 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 6 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|----------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1060357525 | 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 | ANDERSON CARABALI NAZARIT | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1060357525 | Teléfono | 3123515882 |
| Email | caracho2014@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | ANGELA MARIA GOMEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 31537389 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 1 D NO. 11B -21 BARRIO PORTAL DEL SAMAN II JAMUNDI VALLE DEL CAUCA | | | | |
| Conjunto | | | | | |
| Ciudad | Jamundi | Departamento | Valle del Cauca | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | PORTAL DEL SAMAN II | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | No |
| Observación | Los sitios de interés presentes en la zona son: Gimnasio Moderno del Valle, Centro comercial Alfaguara, Hospital Piloto de Jamundí, Estadio Cacique Jamundí. El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial en proyectos en altura multifamiliares y casas campestres e unifamiliares. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la calle peatonal Calle 1 D, A 100 mts de La Avenida Carrera 11, a 300 mts de la Avenida Chipaya o calle 2 como vías principales. | | | | |

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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 62 | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | | UND | VALOR | |
| 57.5 | | | M2 | 1 | |
| 60.5 | | | M2 | 2 | |
| ÁREAS POR NORMA | | | | VALOR | |
| Indice ocupación | | | | 0 | |
| Indice construcción | | | | 0 | |
| Forma Geometrica | REGULAR | Frente | 5 | | |
| Fondo | 12.5 | Relación frente fondo | 0.4 | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias | | | | |
| Actualidad edificadora | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | | | |

REGLAMENTACION URBANISTICA

| | | | | | | | |
|--|--|----------------------------------|-------|------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
| Acuerdo Decreto | ACUERDO 002 DE 2002 | | | | | | |
| Area Del Lote | 62 | | | | | | |
| Forma Del Lote | Regular | | | | | | |
| Topografia | Plana | | | | | | |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 2 | | | | | | |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano | | | | | | |
| Uso Principal Norma | Residencial | | | | | | |
| Uso Compatible Norma | Comercio | | | | | | |
| Uso Condicionado Norma | Servicios | | | | | | |
| Uso Prohibido Norma | Industria | | | | | | |
| Tratamiento | CONSOLIDACIÓN | | | | | | |
| Indice DeOcupacion | No aplica | | | | | | |
| Indice DeContruccion | No aplica | | | | | | |
| Antejardin | N/A | | | | | | |
| AislamientoPosterior | N/A | | | | | | |
| Aislamiento Lateral | N/A | | | | | | |
| Altura Permitida | 2 PISOS | | | | | | |
| Densidad | N/A | | | | | | |
| Amenaza Riesgo Inundacion | No | | | | | | |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No | | | | | | |
| Suelos De Proteccion | No | | | | | | |
| Patrimonio | No | | | | | | |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | <p>El inmueble se encuentra ubicada en el área de tratamiento urbanístico de Consolidación, en el área de actividad VIS – R3, los únicos índices de ocupación en el documento PBOT se definen a continuación “</p> <p>ARTICULO 329: De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 1333 de 1986 (Estatuto de Régimen Municipal), se establece como área construida mínima de vivienda o Índice de habitabilidad mínimo permisible el siguiente:</p> <table> <tr> <td>Para vivienda de una sola alcoba</td><td>25 M²</td></tr> <tr> <td>Para vivienda de dos alcobas</td><td>40 M²</td></tr> <tr> <td>Para vivienda de tres alcobas</td><td>55 M²</td></tr> </table> <p>Para viviendas de mas de tres alcobas se incrementará el Índice de habitabilidad en veinte metros cuadrados (20 M²) por cada alcoba adicional.</p> <p>Parágrafo 1: El anterior Índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques</p> | Para vivienda de una sola alcoba | 25 M² | Para vivienda de dos alcobas | 40 M² | Para vivienda de tres alcobas | 55 M² |
| Para vivienda de una sola alcoba | 25 M² | | | | | | |
| Para vivienda de dos alcobas | 40 M² | | | | | | |
| Para vivienda de tres alcobas | 55 M² | | | | | | |

multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.”

“SUBCAPÍTULO 4

ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3 – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTICULO 185: Determinase como Área de Actividad Residencial R-3 aquella conformada por los terrenos destinados al desarrollo habitacional de alta densidad o de Vivienda de Interés Social, en la cual el uso principal es el de vivienda complementado con los usos que se indican en el Cuadro No 1, Área que se delimita en el **Plano U22, Áreas de Actividad Urbano**.

ARTICULO 186: Las vías vehiculares internas deben conformar una retícula de máximo ciento veinte (120) metros lineales por cada lado.

ARTICULO 187: Para las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, gas domiciliario y teléfonos, se construirán, de acuerdo con los requisitos que para el efecto fijen las entidades competentes.

ARTICULO 188: La localización y especificaciones de unidades de basura se realizarán de acuerdo con las normas que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La arborización y adecuación de las zonas verdes y de las áreas forestales protectoras marginales se efectuarán en concordancia con lo estipulado por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTICULO 189: La construcción de las vías y la instalación de los dispositivos de control de tránsito (ductos para semáforos, señalización y demarcación) se regirá por las normas que para el efecto fije la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Secretaría de Tránsito y Transporte respectivamente.

ARTICULO 190: Las urbanizaciones de vivienda de interés social incluirán el diseño urbanístico, arquitectónico y la construcción del equipamiento comunitario requerido para dar cubrimiento a su futura población en materia de servicios sociales básicos de salud, educación, recreación, desarrollo comunitario, seguridad y abastecimiento, según el Artículo 212 de este Acuerdo.

Para el efecto será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.

Parágrafo 1: El área a ocupar con el equipamiento comunitario no debe sobrepasar el 20% del total de área cedida como zona verde de la urbanización.

Parágrafo 2: Con el fin de garantizar áreas de reserva destinadas al abastecimiento local u otros servicios básicos, el urbanizador planteará en el proyecto urbanístico un equivalente del 3 al 10% del área útil del programa, para su posterior venta.

ARTICULO 191: Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las Áreas de Actividad Residencial R-3 de Vivienda de Interés Social son:

- Lote mínimo por unidad de vivienda: 72 M2
- Dimensiones: 6m X 12m

- Altura máxima: Cinco pisos
- Antejardín: 1,50 metros (o según tipo de vía)

- Parqueaderos: Uno por cada tres (3) unidades de vivienda.

ARTICULO 192: De los usos. En el Área de Actividad Residencial R-3 se establecen además del uso residencial, los siguientes; usos:

Comerciales : Los requeridos para atender las necesidades básicas de la población, de bajo impacto y que sean compatibles con la misma, los cuales se detallan en el Cuadro No 1 del presente Acuerdo.

Institucionales: Los usos permitidos en esta Área de Actividad serán los requeridos para atender la población en necesidades de educación a nivel preescolar, primario, secundario y técnico, así como las de salud, seguridad, abastecimiento, desarrollo comunitario, etc.

Industriales: Los usos permitidos son aquellos de pequeñas industrias no contaminantes, que constituyan microempresas de los cuales deriven ingresos los residentes, siempre y cuando no generen impacto y sean compatibles con la vivienda, los cuales aparecen en el Cuadro no 1. Este uso no será permitido en ningún conjunto vertical abierto o cerrado.

De Servicios: Los usos permitidos son los complementarios que sean compatibles con la

vivienda y que aparecen en el Cuadro No 1. del presente Acuerdo.

Parágrafo: Los establecimientos de comercio, institucionales, industriales y de servicios de mediano impacto se localizarán sobre los corredores urbanos principales y secundarios en locales concentrados." Asi las cosas para el primer nivel de terreno se permite la construcción de 55,00 m2 para 3 alcobas, en segundo nivel 40,00 m2 para 2 alcobas. En campo se midio un area de lote de 67,50 m2, es decir 2 metros de antejardín donde las escaleras de acceso del 2 nivel según los titulos aportados se encuentran por fuera del predio, es decir sobre espacio publico.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------|
| 1660 | EscrituraDePropiedad | 23/12/2021 | Unica | Jamundi |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------------------------------------|---------|
| 370-588003 | 30/08/2023 | 76364010000000670000 0400000000 | CASA |

Observación

En documentos aportados no se observa algún embargo, servidumbre o anotación que afecte el dominio del mismo, el presente no es un estudio de títulos.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBILAMIENTO URBANO | | |
|--------------------|-------------|---------------------------|----------------------|-------------------|-------|
| | Sector | Inmueble | | Sector | |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI | |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI | |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | SI | |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | SI | |
| CARACTERISTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
|-------------------|--|-----------------|----------------------------|-------------|--------------|
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 100-200 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | Tipo de vía | PEATONAL | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | En el entorno inmediato no se observa ninguna afectación o situación de orden público, que pueda afectar las perspectivas de valorización. | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | pórticos | | |
| Daños por Sismos | No disponibles | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | graniplast | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 1998 | Edad Inmueble | 25 años | Vida útil | 100 |
| 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. | | | | |

| DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
| Sala | 2 | Comedor | 2 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 5 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 2 | Local | 0 |

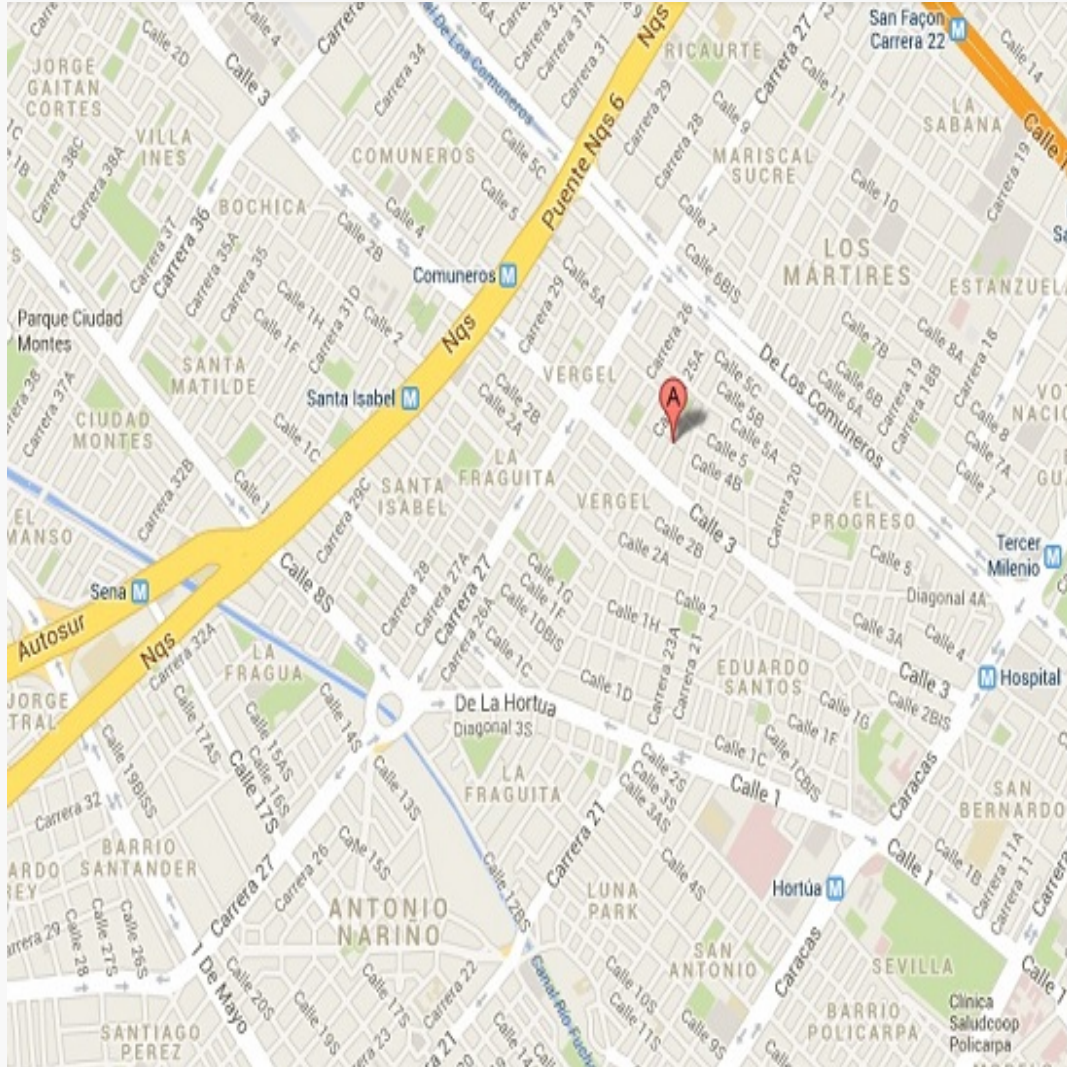
| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardin | 0 | Zona verde | 0 |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

ACABADOS

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 1 D NO. 11B -21 BARRIO PORTAL DEL SAMAN II JAMUNDI VALLE DEL CAUCA | PORTAL DEL SAMAN II | Jamundi | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.2552

GEOGRAFICAS : 3° 15' 18.7194''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.5488

GEOGRAFICAS : 76° 32' 55.6794''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|---------------------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | CALL 1 F # 11B SAMAN II | \$260,000,000 | 0.95 | \$247,000,000 | 3143780219 | 62 | 170 | \$1,200,000 | \$204,000,000 |
| 2 | CALLE 1 G # 11 B SAMAN | \$268,000,000 | 0.95 | \$254,600,000 | 3014278342 | 105 | 150 | \$1,200,000 | \$180,000,000 |
| 3 | CALLE 1 H # 12A VILLA MONICA | \$292,000,000 | 0.95 | \$277,400,000 | 3153058941 | 105 | 196 | \$1,000,000 | \$196,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 62 | 95 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$43,000,000 | \$693,548 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$693,548 |
| 2 | \$74,600,000 | \$710,476 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$710,476 |
| 3 | \$81,400,000 | \$775,238 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$775,238 |
| | | | | | PROMEDIO | \$726,420.89 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$43,115.86 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 5.94% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|----|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$720,000.00 | AREA | 62 | TOTAL | \$44,640,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,200,000.00 | AREA | 95 | TOTAL | \$114,000,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$158,640,000.00 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

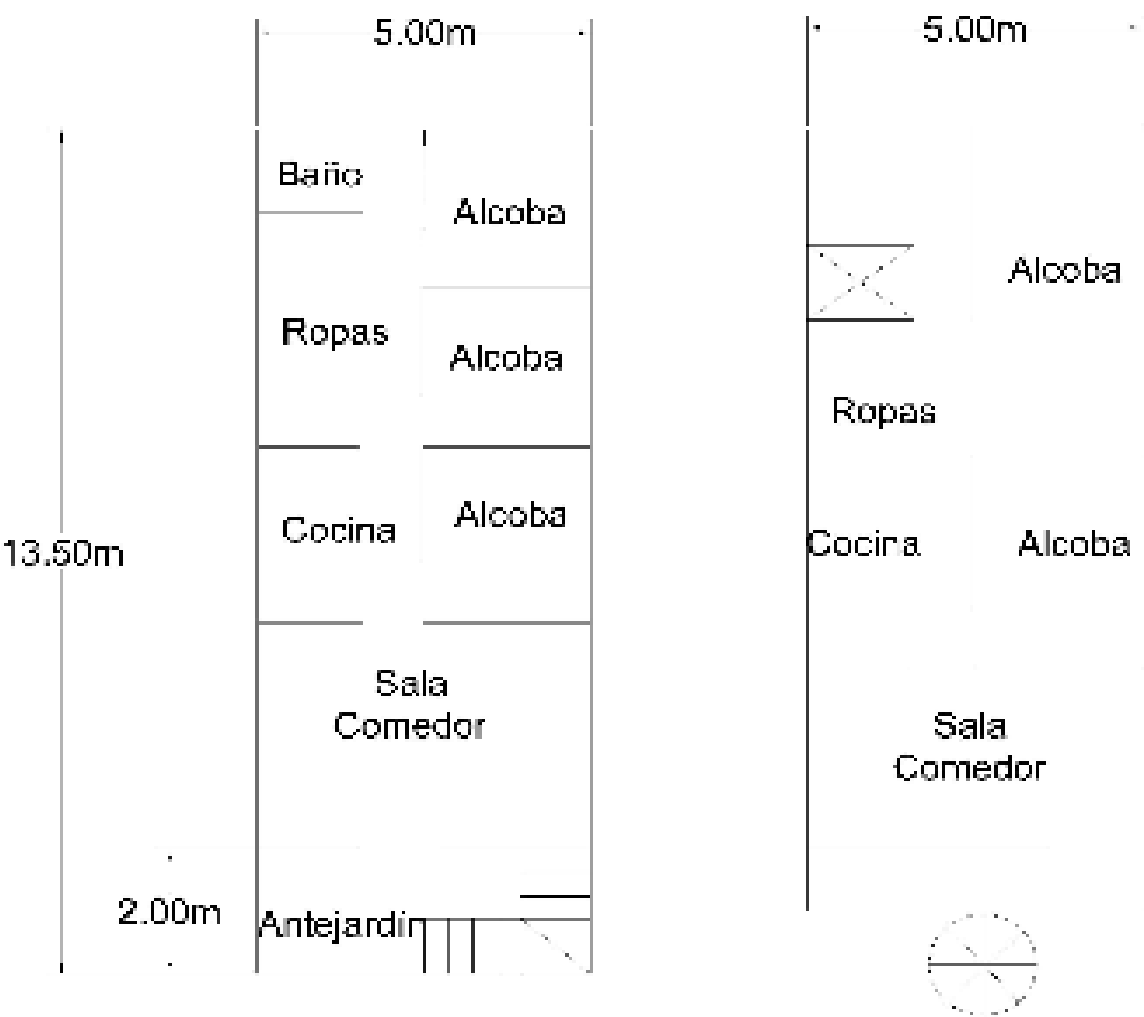
1.-CAMPO.STELLA

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/saman-ii-etapa/jamundi/7548815>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-jamundi-villa-monica-5-habitaciones-3-banos/11211-M4421445>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 5

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



FOTOS 5

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS 5

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



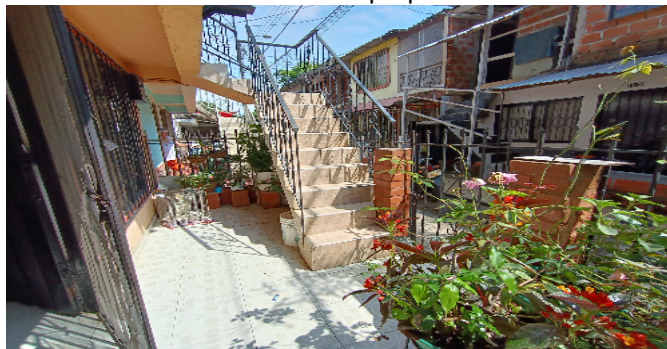
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera de la propiedad



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS 5

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



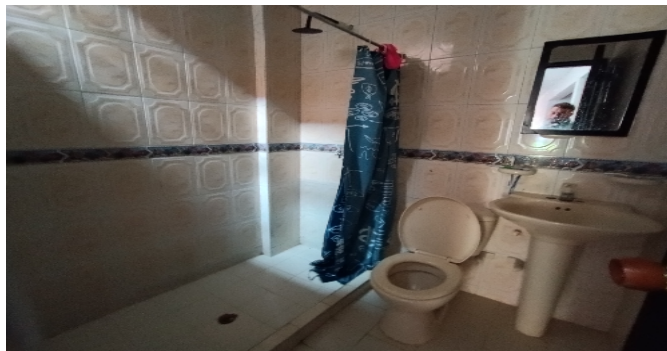
Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Escalera comn CJ

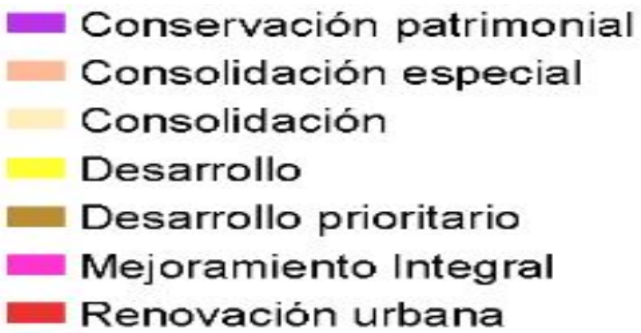


FOTOS 5

Plano Tratamiento urbanístico



Plano Tratamiento urbanístico



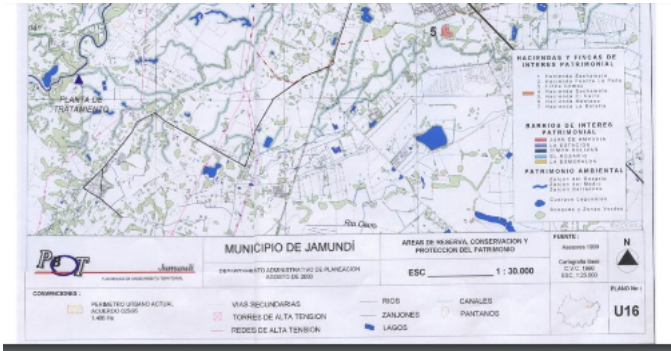
Plano Uso de suelo



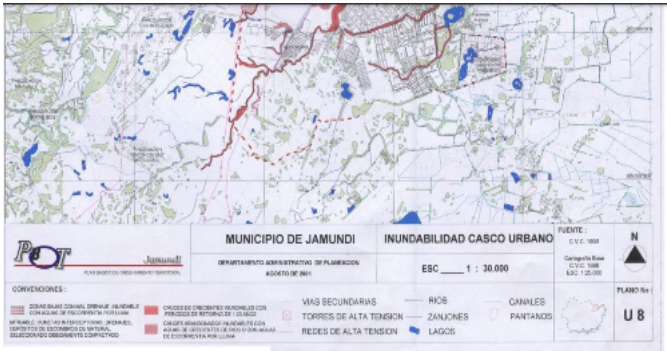
Plano Uso de suelo



Plano Inundación



Plano Inundación



Plano suelo protección



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-1060357525



PIN de Validación: b77e0a9f



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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b77e0a9f



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b77e0a9f



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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

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. 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: b77e0a9f



PIN DE VALIDACIÓN

b77e0a9f

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 veintinueve (29) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal