


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090174829
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DUBERNEY RUIZ CORTES
NIT / C.C CLIENTE	1090174829
DIRECCIÓN	CALLE 55B # 42-27
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	El Morichal
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/11/2023
FECHA INFORME	20/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTHA CECILIA ARARAT MUNOZ Y OTROS				
NUM.	2778 EscrituraDe	NOTARIA	9	FECHA	23/05/1996
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO		Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	760010100159900570014000000014				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	370-437707

OBSERVACIONES GENERALES

Las principales vías de acceso al sector son la calle 54 y la Carrera 42B, vías de 2 calzadas con separador, en dos direcciones, sobre las cuales circulan las rutas de transporte público. El sector cuenta con adecuada red de servicios públicos y transporte público. El bien inmueble se encuentra sobre la Calle 55B vía peatonal del sector.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 143,250,000.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 71,997,450.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de alcaldía, de no riesgo, o mitigado. Se actualiza avalúo el 29/11/2023.

NOMBRES Y FIRMAS


ALEJANDRO REYES JIMENEZ
 Perito Actuante
 C.C: 16932186
 RAA: AVAL-16932186


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial Predominante
Uso Compatible Según Norma	Comercio y servicios, mixtos
Uso Condicionado Según Norma	Mixtos, Comercio y servicios
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Zona susceptible a licuacion (Áreas estudiadas)
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	75	Frente	6
Forma	Rectangulo	Fondo	12,5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	373 de 2014
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial Predominante
Altura permitida pisos	2 pisos y terraza
Aislamiento posterior	No indica
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA PISO 1	M2	62.20

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA PISO 1	M2	60

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 55B # 42-27

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

Comentarios de estructura

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		75	M2	\$950,000.00	49.74%	\$71,250,000.00
Area Construida	Casa 1 piso	60	M2	\$1,200,000.00	50.26%	\$72,000,000.00
TOTALES					100%	\$143,250,000.00

Valor en letras Ciento cuarenta y tres millones doscientos cincuenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$143,250,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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 baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Las principales vías de acceso al sector son la calle 54 y la Carrera 42B, vías de 2 calzadas con separador, en dos direcciones, sobre las cuales circulan las rutas de transporte público. El sector cuenta con adecuada red de servicios públicos y transporte público. El bien inmueble se encuentra sobre la Calle 55B vía peatonal del sector.

Jurídica: LIMITACIÓN AL DOMINIO, anotación 11 patrimonio de familia, se recomienda sea levantado antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: No tiene Garaje.

Entorno: El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales como la carrera 42B, carrera 46 y Calle 54 se encuentra actividad comercial representada por comercio tipo informal, encontrándose locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía, hay presencia de entidades educativas como el Colegio La Piedad, Institución Educativa Llano Verde Sede Principal, Almacén Comfandi Morichal, almacén La Gran Colombia, Estación de Bomberos El Vallado, iglesias, parques, unidad recreativa el vallado I, IPS COMFANDI Morichal, Coliseo María Isabel Urrutia, entre otros.

Estructura: 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: La casa cuenta con remodelación de piso, baño, cielo falso con luminarias tipo bala; se desconoce la fecha de dichas mejoras. El bien inmueble presenta un buen estado de sus acabados (sencillos) y de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ciudad Cordoba	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3205683523	75	65	\$850,000	\$55,250,000
2	Ciudad Cordoba	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3218440000	75	65	\$1,000,000	\$65,000,000
3	Ciudad Cordoba	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000	3163971491	75	67	\$1,050,000	\$70,350,000
4	Ciudad Cordoba	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3158284038	75	68	\$1,100,000	\$74,800,000
5	Ciudad Cordoba	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	3113187215	75	68	\$1,100,000	\$74,800,000
Del inmueble						75	60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$68,250,000	\$910,000	1.0	1.0	1.00	\$910,000
2	\$72,750,000	\$970,000	1.0	1.0	1.00	\$970,000
3	\$70,250,000	\$936,667	1.0	1.0	1.00	\$936,667
4	\$72,450,000	\$966,000	1.0	1.0	1.00	\$966,000
5	\$75,300,000	\$1,004,000	1.0	1.0	1.00	\$1,004,000
					PROMEDIO	\$957,333.33
					DESV. STANDAR	\$35,640.18
					COEF. VARIACION	3.72%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	75	TOTAL	\$71,250,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	60	TOTAL	\$66,000,000.00
VALOR TOTAL	\$137,250,000.00					

Observaciones:

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

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-orient-ciudad-cordoba-vp1883927-InmobiliariayAsesoriadeColombiaSAS> 2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-orient-ciudad-cordoba-vp1720530-GuillermoOrtizInmobiliaria> 3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-orient-ciudad-cordoba-vp1827079-sumainmobiliarios> 4.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-orient-ciudad-cordoba-vp1891659-bienesraicescalionline> 5.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-orient-ciudad-cordoba-vp1836498-inmobankasoresinmobiliarios>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 55B # 42-27 | El Morichal | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

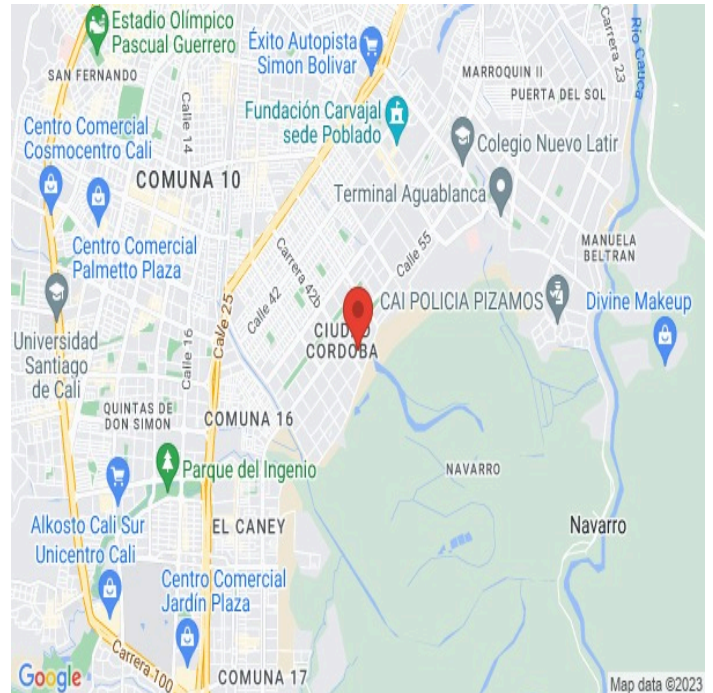
Latitud: 3.400458

Longitud: -76.502328

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 1.6482"

Longitud: 76° 30' 8.3808"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



FOTOS General

A photograph of a bedroom. A bed with a red bedspread is in the foreground, with a person lying on it. A white wardrobe with two doors and a central mirror is against the wall. A poster with the letters 'BTS' is on the wall. A window with a sheer curtain is on the right. A dark door is on the left.



A modern bathroom interior featuring a white sink, a toilet, and a glass-enclosed shower area. The walls are covered in light-colored tiles, and a large mirror is mounted above the sink.



A narrow alleyway between buildings. On the left, a building with a green-painted upper section and a brown door with an ornate metal gate. On the right, a building with a white-painted upper section and a brown door with an ornate metal gate. A small, light-colored mailbox is mounted on the right wall. The ground is paved with light-colored tiles. In the background, a brick building and a street with parked cars are visible.

[illegible]

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI									
Nº: 89039901-13									
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL									
DOCUMENTO DE COBRO IMPRSTATIVO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2023									
ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI									
ID PRECIO		FECHA DE EXPEDICIÓN		FECHA DE VENCIMIENTO		OBJETO CONTRATO		No. DOCUMENTO	
0007002954		2023-03-30		2023-06-30		S29000023000001-001954		000004203334	
PROPIETARIO		IDENTIFICACION		DIRECCION PRECIO		CÓDIGO POSTAL			
JOSE GABRIEL SANJUAN ALVAREZ		CL 38 B 9 112 - SA TO 4 AP 321		CL 38 B 9 112 - SA TO 4 AP 321					
NUMERO DEL PRECATARIO		AVVALUO		CONTRATA		ACTIVIDAD		PUNTO	
2003-0001220002(2003080543)1520		1957-07-00		52		06			
Precio:		Tarifa IMU: 4.00 \$ x 1000		Tarifa CVC: 1.50 \$ x 1000		Tarifa Alumbrado:		Tarifa Banderas: 3.70 %	
Tasa Troncos: 0.05947									

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN											
Año:	Instituto Predial Unificado	Última e Nueva Inscripción Predial Unificada	C.V.C.	Inscripción e Nueva C.V.C.	Autorización Puntual	Impuesto e Nueva Inscripción Predial Unificada	Intereses Bandero	Interés e Nueva Inscripción Predial Unificada	Servicio Clonar Derivado	Cuentas Provisionales	Total Pagos
2023	78.000		29.000		0	0	0	3.000	0	0	110.000

el derecho de dominio y la posesión material que la indicada sociedad CONSTRUCTORA LIPONAR LTDA. tiene sobre el siguiente bien inmueble: Un Lote de Terreno y la Casa en él construido ubicada en la Urbanización CIUDAD CORBOA, SECTOR 4, en la CALLE 55 B No. 42-27 ----- de la actual nomenclatura urbana de Cali, la manzana E-3 ----- del plano de lotes debidamente aprobado por la Oficina de Planeación Municipal de Cali, identificado, el Lote de Terreno, con el No. 14- con un Área aproximada de 75.00 mts2 y cuyos linderos especiales son los siguientes: NOR-OESTE: En longitud de 6.00 mts. con la calle 55B de la actual nomenclatura urbana de la ciudad NOR-ESTE: En longitud de 12.50 mts. con el Lote de Terrend No. QUINCE (15) de la misma Manzana E-3; SUR-ESTE: En longitud de 6.00 mts. con el Lote de Terreno No. TREINTA Y DOS

el derecho de dominio y la posesión material que la indicada sociedad CONSTRUCTORA LIPONAR LTDA. tiene sobre el siguiente bien inmueble: Un Lote de Terreno y la Casa en él construido ubicada en la Urbanización CIUDAD CORBOA, SECTOR 4, en la CALLE 55 B No. 42-27 ----- de la actual nomenclatura urbana de Cali, la manzana E-3 ----- del plano de lotes debidamente aprobado por la Oficina de Planeación Municipal de Cali, identificado, el Lote de Terreno, con el No. 14- con un Área aproximada de 75.00 mts2 y cuyos linderos especiales son los siguientes: NOR-OESTE: En longitud de 6.00 mts. con la calle 55B de la actual nomenclatura urbana de la ciudad NOR-ESTE: En longitud de 12.50 mts. con el Lote de Terrend No. QUINCE (15) de la misma Manzana E-3; SUR-ESTE: En longitud de 6.00 mts. con el Lote de Terreno No. TREINTA Y DOS

SNR SUPERINTENDENCIA NOTARIADO
Sistema Nacional de Registro e Instrumentos Públicos de Cali
La guardia de la fe pública

Certificado generado con el Pin No: 231113335285219589 **Nro Matricula:** 370-437707

Pageina 1 TURNO: 2023-478568

Impreso el 13 de Noviembre de 2023 a las 12:25:52 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO VALDE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA REGISTRO: 26-11-1983 RADICACION: 84119 CON ESCRITURA DE: 20-08-1983
CODIGO CATASTRAL: 760019100150306070014000060014 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NÚFIS:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARBA Y LINDEROS
CONTENIDO EN LA ESCRITURA 84877 DEL 23 DE AGOSTO DE 1983 NOTARIA 9 DE CALI.- (DECRETO 1711 DE JULIO 884).- LOTTE CON AREA: 75.90 METROS CUADRADOS.

AREA Y COEFICIENTE
AREA : HECTÁREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE: %:

COMPLEMENTACION:

SNR SUPERINTENDENCIA NOTARIADO
Sistema Nacional de Registro e Instrumentos Públicos
La guardia de la fe pública

Certificado generado con el Pin No: 231113335285219589 **Nro Matricula:** 370-437707

Página 1 TURNO: 2023-478568

Impreso el 13 de Noviembre de 2023 a las 12:25:52 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO VALDE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA REGISTRO: 26-11-1983 RADICACION: 84119 CON ESCRITURA DE: 20-08-1983
CODIGO CATASTRAL: 7600190015030600701400000014 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NÚFIS:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARBA Y LINDEROS
CONTENIDO EN LA ESCRITURA 84877 DEL 23 DE AGOSTO DE 1983 NOTARIA 9 DE CALI.- (DECRETO 1711 DE JULIO 884).- LOTTE CON AREA: 75.90 METROS CUADRADOS..

AREA Y COEFICIENTE
AREA : HECTÁREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE: %:

COMPLEMENTACION:

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 --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1090174829



PIN de Validación: af630a50



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 avaluador 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: af630a50



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

af630a50

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: af630a50



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202341320500085481

Fecha: 23-11-2023

TRD: 4132.050.5.2.1439.008548

Rad. Padre: 202341730102205512

DUBERNEY RUÍZ CORTÉS

Calle 55B No. 42 - 27

Teléfono: 320 420 8334

Santiago de Cali

Dirección electrónica: duberney.ruiz1936@correo.policia.gov.co

Asunto: Concepto sobre condiciones de amenaza / riesgo por fenómenos naturales para un (1) predio ubicado en el barrio El Morichal, comuna 15.

Cordial saludo:

De acuerdo con los datos sobre la distribución de las amenazas y los riesgos por fenómenos naturales en Santiago de Cali, que hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial – POT adoptado por el Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, el predio Ñ076800140000 ubicado en la Calle 55B No. 42 - 27 del barrio El Morichal (Comuna 15, Código Único 1599), está en una zona de amenaza mitigable por inundación fluvial, protegida de las posibles inundaciones por desbordamiento de los ríos Cauca y Cali por los jarillones o diques marginales a estos cauces, condición que no es impedimento para proceder con la legalización de los títulos de propiedad del TERRENO identificado con dicho código alfanumérico.

Adicionalmente al concepto sobre condiciones de riesgo, vemos oportuno comunicarle, por ser asuntos relevantes en términos del ordenamiento territorial, que:

- El requisito para proceder con la legalización de los títulos de propiedad, la dotación de infraestructura y el mejoramiento de vivienda en dicho predio, en caso de encontrarse en un sector consolidado de la ciudad, es obtener la Delineación Urbana con Línea de Demarcación o con Esquema Básico, la cual deberá solicitarse ante la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico del DAP.
- Si el predio mencionado está ubicado por fuera de los sectores ya consolidados, es indispensable que se adelante el proceso de legalización de asentamientos humanos, tal como está establecido en el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Dicho proceso de legalización, y las consecuentes acciones de mejoramiento de vivienda, legalización de títulos de propiedad y dotación de infraestructura, se llevarán a cabo cumpliendo con el Acuerdo 0411 de 2017 *"Por el cual se adopta la Política*



SC-CER652615

Centro Administrativo Municipal - Torre Alcaldía Piso 10.
Tel 885 13 25 Fax 889 56 30 - www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Pública de Mejoramiento Integral del Hábitat de los Asentamientos Humanos Precarios del Municipio de Santiago de Cali – Mi Hábitat y se dictan otras disposiciones”, y las normas que lo modifiquen, reglamenten o reemplacen.

- De todas maneras, antes de adelantar cualquier tipo de obra en este predio, deberá obtenerse la Licencia Urbanística correspondiente ante una de las Curadurías Urbanas de Santiago de Cali, según se establece en el Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, so pena de incurrir en multa de 10 hasta 20 salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención o construcción, suspensión de los servicios públicos domiciliarios y sellamiento de la obra, de acuerdo con la Ley 810 de 2003.

El concepto plasmado en este oficio, que no tiene costo alguno y lo puede tramitar directamente la persona interesada, es netamente informativo y se emite sin perjuicio de restricciones ambientales y urbanísticas que el mismo Acuerdo 0373 de 2014, la autoridad competente o la normatividad aplicable establezcan para el predio en cuestión. Así entonces, carece de validez como autorización para subdividir, lotear o construir en el predio referido, y para instalar o normalizar servicios públicos domiciliarios en él, y tampoco es un Acto de Reconocimiento de construcciones existentes.

Atentamente,

JEAN PAUL ARCHER BERNAL
Subdirector
Subdirección de Planificación del Territorio

ACUSE DE RECIBO	
Firma:	_____
Nombre legible:	_____
C.C:	_____
Fecha:	_____ Hora: _____

Proyectó: Armando Vargas Satizabal - Contratista.
Revisó: Andrés Prieto Ramírez – Profesional Universitario.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas Integrados de Gestión, se solicita comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:

http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php

Importante: El presente concepto no tiene costo alguno. Su trámite lo puede hacer directamente la persona interesada sin necesidad de intermediario. No permita que lo engañen:

DENUNCIE CUALQUIER IRREGULARIDAD



Centro Administrativo Municipal - Torre Alcaldía Piso 10.
Tel 885 13 25 Fax 889 56 30 - www.cali.gov.co

SC-CER652615