



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA\_2024\_1052067813**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	05/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 48C # 45-56 CASA 2#6 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA		
Barrio	MARIANO RAMOS		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	FERNANDO ANDRES TORRES RIASCOS		

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: Luis Alberto Hernández Romero

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 **FERNANDO ANDRES TORRES RIASCOS** ubicado en la CARRERA 48C # 45-56 CASA 2#6 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA MARIANO RAMOS, de la ciudad de Cali.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$78,508,000.00 pesos m/cte (Setenta y ocho millones quinientos ocho mil).

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 Privada	CASA 2#6-SEGUNDO PISO	41.32	M2	\$1,900,000.00	100.00%	\$78,508,000.00
TOTALES					100%	\$78,508,000

Valor en letras  
Setenta y ocho millones quinientos ocho mil Pesos Colombianos

Perito actuante

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
RAA Nro: AVAL-1151947725  
C.C: 1151947725

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	0	1,900,000	Valor del avalúo en UVR	221,017.31
Proporcional	0	78,508,000	Valor asegurable	78,508,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de uso mixto de vivienda, comercio sobre las vías principales (avenida ciudad de Cali, Calle 54, Carrera 39 y 46); al interior del barrio se destaca la presencia de construcciones de carácter residencial con altura entre 1 hasta 3 pisos con tipologías características del estrato 2 y 3. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros).</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 384, Fecha escritura: 06/02/1984, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CALI, Administración: 0, Total unidades: 1 und / PH: 2 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p><b>Estructura:</b> 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</p>			

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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado, pisos, baño y cocina con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

-Se liquida el área de construcción registrada en certificado de tradición, se registra en inspección: 69 m<sup>2</sup> aproximados, registrados: 41.32 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 27.68 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 52'592.000. PARA UN TOTAL DE 131'100.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL					
Código	LRCAJA_2024_1052067813	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	Luis Alberto Hernández Romero				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1052067813	Teléfono	3028340977
Email	valisson2119@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FERNANDO ANDRES TORRES RIASCOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1111738644	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 48C # 45-56 CASA 2#6 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	MARIANO RAMOS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de la casa#2-6 P.H, localizada en el barrio Mariano Ramos, El inmueble ES EL SEGUNDO PISO, sometido a propiedad horizontal. Cuenta con: sala, comedor, cocina, zona de oficios, 3 alcobas, baño social. NOTA: Se liquida, él avalúo con el área privada de los documentos suministrados. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario.				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro	NA	Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>69</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>41.32</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	69	AREA PRIVADA	M2	41.32	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 47.709.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 47.709.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	69																					
AREA PRIVADA	M2	41.32																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2																						
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 47.709.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>69</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>41.32</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.32						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.32																					
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.																						
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 384 del 06/02/1984 not. 2 de cali. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 0373 de 2014 POT.																						

## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
Nit: 890-2011-3  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL**

## DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2023

---

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000427752	2023-09-11	2023-09-30	16010110002109010008	000123634940
PROPIETARIO		IDENTIFICACION		DIRECCIÓN PREDIO
FERNANDO ANDRES TORRES RIASCOS		111738644		K 48 B # 46 - 56
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD
760010100160101100008901010021	47.709.000	16	2	01
				DIRECCIÓN DE ENTREGA
				KR 48 B # 46 - 56

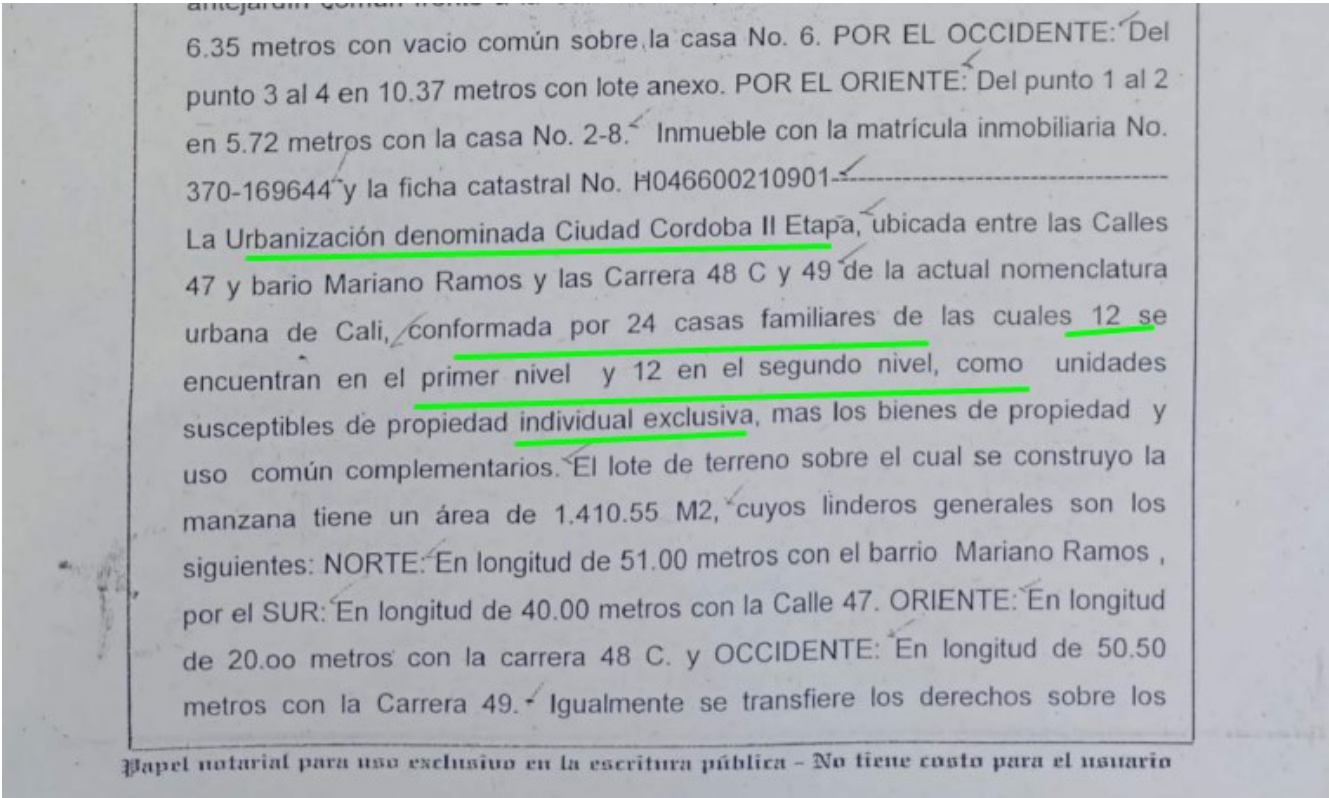
Predio	Tarifa IPU	Tarifa CVC	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos	Tasa Interés
H046600210901	8.00 X 1000	1.50 X 1000	Alumbrado	Bomberos 3.70 %	Interés 0.10973

## Areas o Documentos

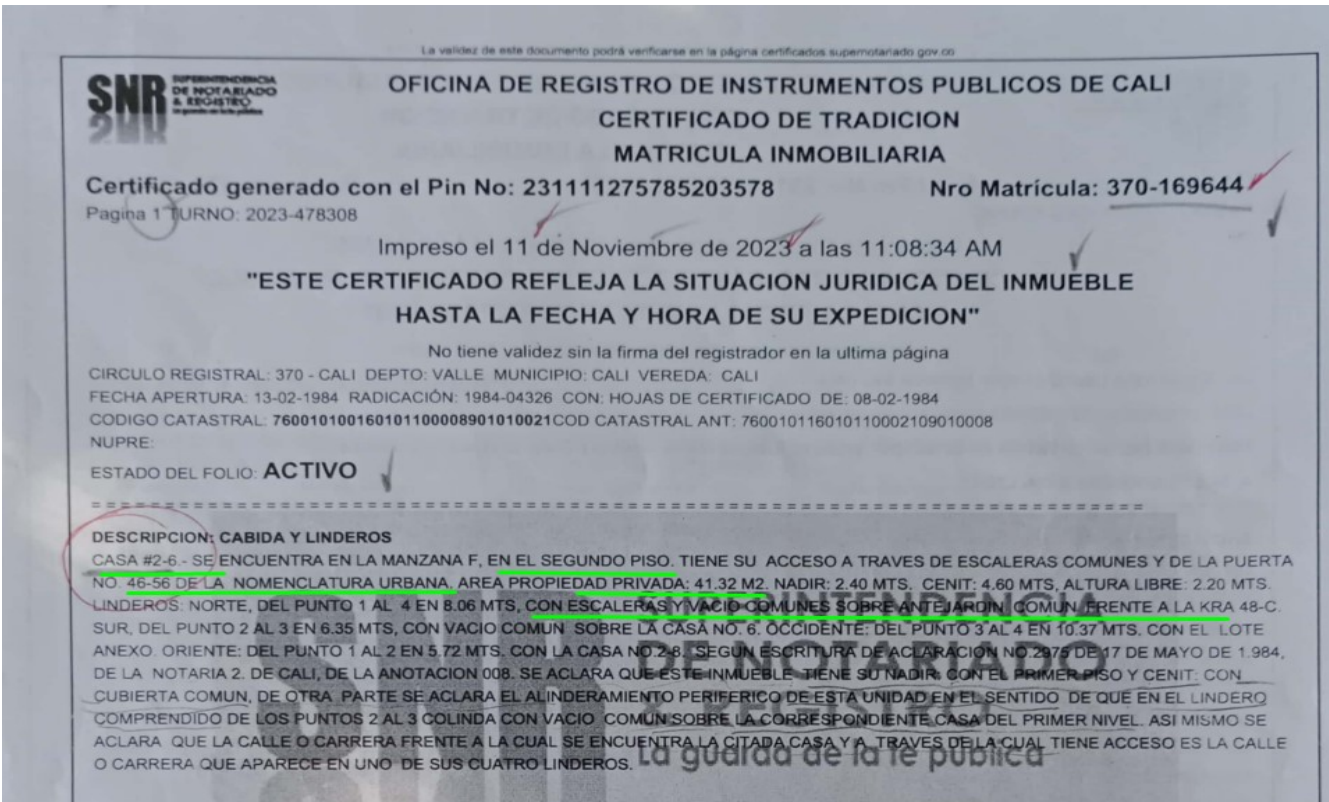
y quien para los efectos de la presente escritura se denominará EL COMPRADOR y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa que se registrará por las siguientes cláusulas: PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO. EL VENDEDOR, transfiere a favor del COMPRADOR a título de venta, todos los derechos de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: La casa 2-6 que forma parte de la manzana F de la Urbanización CIUDAD CORDOBA, II Etapa, la cual ha sido sometida al régimen legal de la propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones de la Ley 182 de 1984 y los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983, y sus disposiciones reglamentarias, siendo la descripción y linderos de la unidad objeto de esta venta los siguientes: Se encuentra en la manzana F en el segundo piso, tiene su acceso a través de escaleras comunes y de la puerta número 46-56 de la Carrera 48C de la nomenclatura urbana. Área de propiedad privada: 41.32 M2, Nadir: 2.40 metros, con el primer piso, Centi: 4.60 metro con cubierta común. Altura Libre: 2.20 metros. LINDEROS: Por el NORTE: Del punto 1 al 4 en 8.06 metros en línea quebrada con escaleras y vacío comunes sobre antejardín común frente a la Carrera 48 C, POR EL SUR: Del punto 2 al 3 en 6.35 metros con vacío común sobre la casa No. 6. POR EL OCCIDENTE: Del punto 3 al 4 en 10.37 metros con lote anexo. POR EL ORIENTE: Del punto 1 al 2



Areas o Documentos



Areas o Documentos





INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1344	EscrituraDePropiedad	08/08/2018	DIECINUEVE	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-169644	11/11/2023	S/I	7600101001601011 00008901010021	CASA 2#6- SEGUNDO PISO

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de uso mixto de vivienda, comercio sobre las vías principales (avenida ciudad de Cali, Calle 54, Carrera 39 y 46); al interior del barrio se destaca la presencia de construcciones de carácter residencial con altura entre 1 hasta 3 pisos con tipologías características del estrato 2 y 3. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros).				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	384		Fecha escritura	06/02/1984	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	0	Total unidades	1 und / PH: 2 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 384, Fecha escritura: 06/02/1984, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CALI, Administración: 0, Total unidades: 1 und / PH: 2 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	NA
Año construcción	1984	Edad Inmueble	40 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	SN				
Observación	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					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

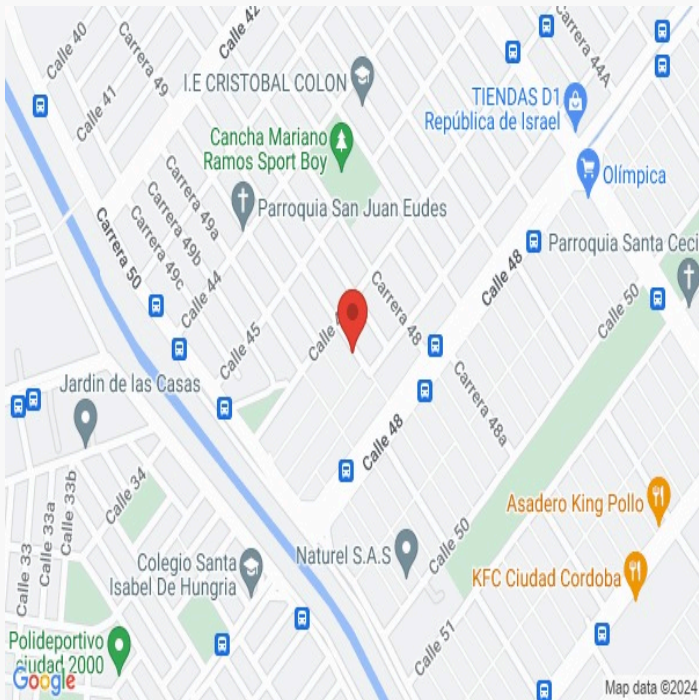
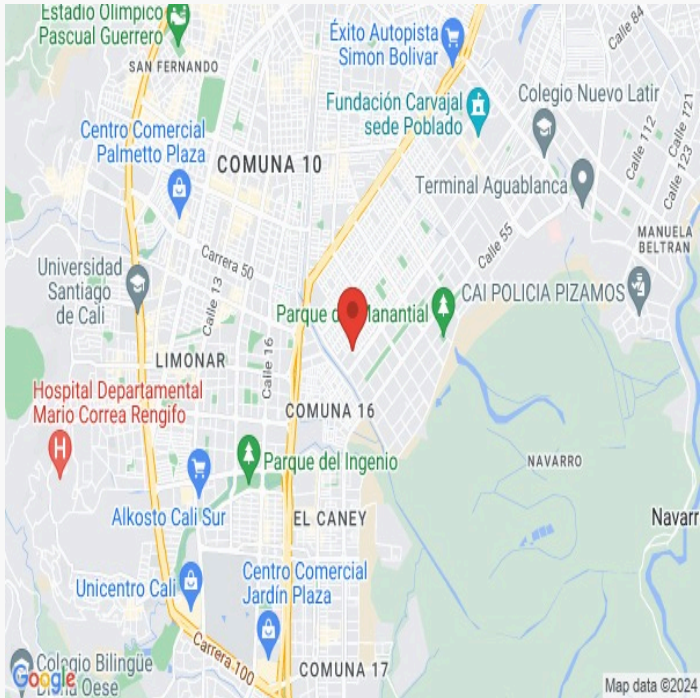
ACABADOS

	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	Acabados en buen estado, pisos, baño y cocina con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura en buen estado.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 48C # 45-56 CASA 2#6 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA | MARIANO RAMOS | Cali | Valle del Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.399561  
GEOGRAFICAS : 3° 23' 58.419''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.515103  
GEOGRAFICAS : 76° 30' 54.3702''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$112,000,000	1	\$112,000,000		\$		\$	\$1,866,666.67	3216131537
2	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$120,000,000	1.00	\$120,000,000		\$		\$	\$1,846,153.85	3155771383
3	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$126,000,000	0.90	\$113,400,000		\$		\$	\$2,025,000.00	3173616888
4	APTO CIUDAD CORDOBA CALI		\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$1,789,855.07	601-2899265
Del inmueble		2		.	.	0		0			

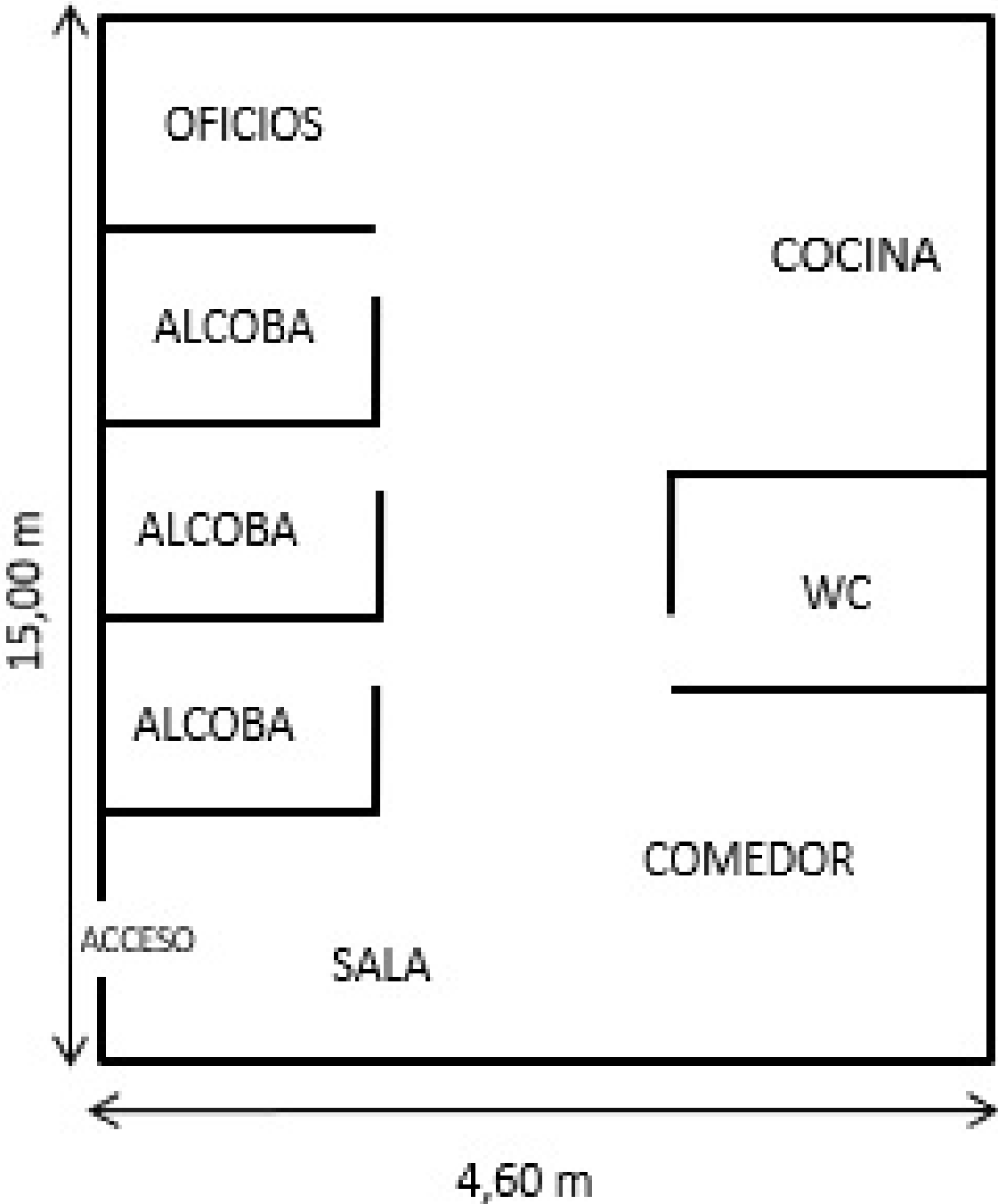
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40		60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,866,666.67
2	35		65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,846,153.85
3	40		56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,025,000.00
4	40		69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,789,855.07
	40 años									
									PROMEDIO	\$1,881,918.90
									DESV. STANDAR	\$100,763.29
									COEF. VARIACION	5.35%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,982,682.18	TOTAL	\$81,924,427.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,781,155.61	TOTAL	\$73,597,349.88
VALOR TOTAL	\$78,508,000.00			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/8196495">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/8196495</a> 2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/6542281">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/6542281</a> 3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/8004568">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/8004568</a> 4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bajos-ciudad-cordoba/cali/10387014">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bajos-ciudad-cordoba/cali/10387014</a>				

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



2DO PISO - 69 M2



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## 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 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, 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 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\_2024\_1052067813**



PIN de Validación: ae670a5f



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) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1151947725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra Actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>			
Fecha de inscripción 19 Ene 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 09 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>			
Fecha de inscripción 29 Oct 2019	Regimen Régimen Académico		
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>			
Fecha de inscripción 29 Oct 2019	Regimen Régimen Académico		
Página 1 de 3			





PIN de Validación: ae670a5f



#### 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 y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen 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 con el Código URB-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se 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: CALLE 53 AN# 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: maribordonez.2301@gmail.com





PIN de Validación: ae670a5f



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y  
Especiales - Instituto Tecnológico.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1151947725

El(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** 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, o a través de internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación se puede efectuar ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia en 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**

ae670a5f

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 Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal