



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1032374978

Fecha del avalúo	Fecha de visita	01/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 12 # 67 - 62 BARRIO LIMONAR	
Barrio	El Gran Limonar - Cataya	
Ciudad	Cali	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	AGUIRRE OLIVA CRUZ ELENA	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: ANDRES CAMILO COTES CADENA

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 **AGUIRRE OLIVA CRUZ ELENA** ubicado en la CALLE 12 # 67 - 62 BARRIO LIMONAR El Gran Limonar - Cataya, 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 \$383,293,680.00 pesos m/cte (Trescientos ochenta y tres millones doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta).

Atentamente,



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	153.37	M2	\$1,464,000.00	58.58%	\$224,533,680.00
Area Construida		132.3	M2	\$1,200,000.00	41.42%	\$158,760,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$383,293,680</b>

Valor en letras

Trescientos ochenta y tres millones doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta 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	383,293,680.00
Proporcional	0	383,293,680	Valor asegurable	383,293,680
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10323 74978	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	ANDRES CAMILO COTES CADENA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1032374978	<b>Teléfono</b>	3117028871
<b>Email</b>	dr.andrescotes@hotmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	AGUIRRE OLIVA CRUZ ELENA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	30721022	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 12 # 67 - 62 BARRIO LIMONAR				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Cali	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	5
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	El Gran Limonar - Cataya	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura CL 12 # 67 - 62, Ubicada en el Barrio El Gran Limonar - Cataya en la comuna 17 de la ciudad de Cali.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Está ubicado sobre la Calle 12, A 500 mts de la Autopista Sur oriental, a 50 mts de la Avenida Pasoancho calle 13, a 200 mts de la avenida Carrera 66 y a 300 mts de la avenida carrera 70 como vías principales.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				
--------------------	--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>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.</p>				

<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	153.37	AREA DE TERRENO	M2	159
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
NIVEL 1	M2	109	NIVEL 1	M2	109
NIVEL 2	M2	52	NIVEL 2	M2	1.7
<b>ÁREAS POR NORMA</b>		<b>VALOR</b>			
Indice ocupación	0.8	0			
Indice construcción	1.7	0			
<b>Forma Geometrica</b>	<b>REGULAR</b>	<b>Frente</b>	7.15		
<b>Fondo</b>	21.45	<b>Relación frente fondo</b>	1/3		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

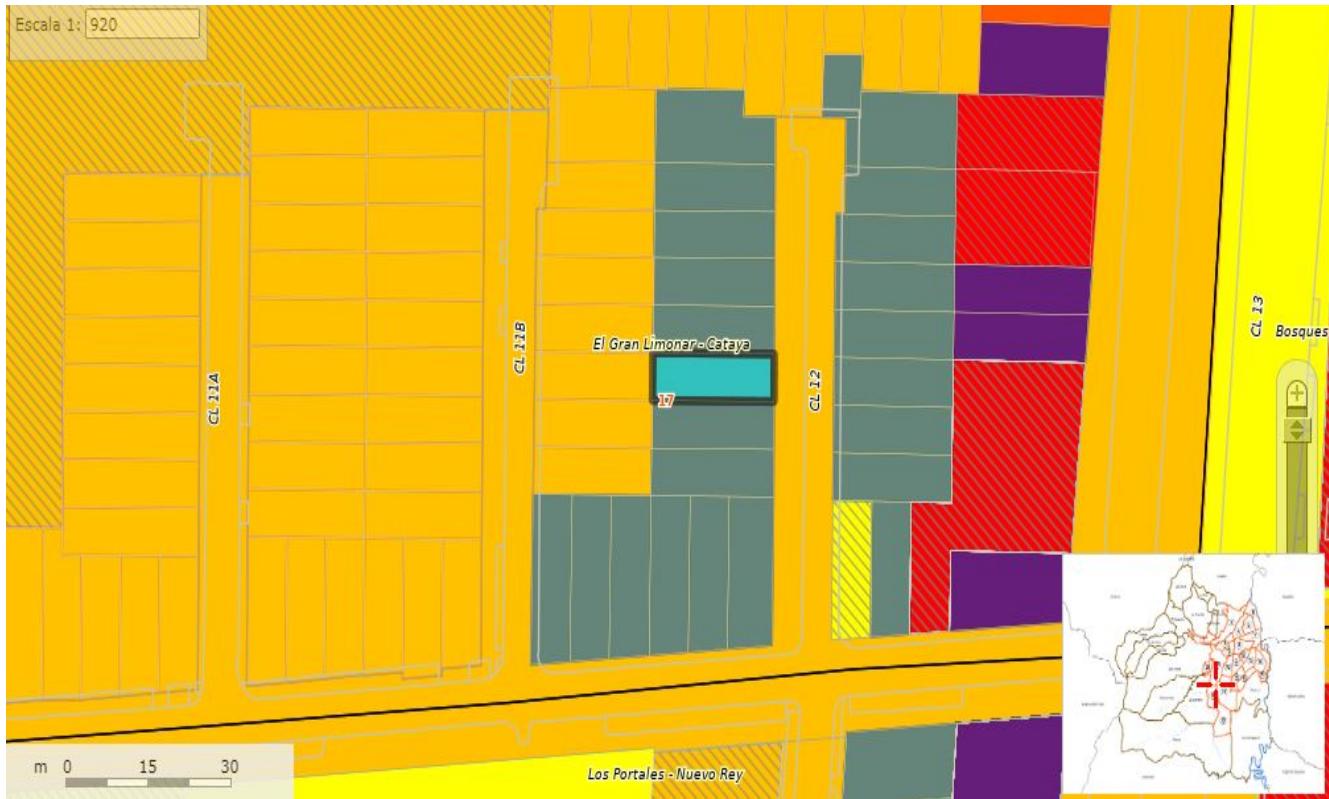
<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 373 de 2014
<b>Area Del Lote</b>	153.37
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Servicios
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industria
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No aplica
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.8
<b>Indice DeContrucion</b>	1.7
<b>Antejardin</b>	N/A
<b>AislamientoPosterior</b>	6 M2
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	3 PISOS
<b>Densidad</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

Resultado																																														
Exportar Selección																																														
<b>▲ Capa: Edificabilidad</b>																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">@</td> <td>Indice constr base</td> <td>Indice constr adicional</td> <td>Indice ocupacion</td> <td>Normas volumetricas</td> <td>Norma complementaria</td> <td>Resoluciones</td> <td>Remover</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,7</td> <td>2,5</td> <td><a href="#">Ver más</a></td> <td><a href="#">Ver más</a></td> <td><a href="#">Ver más</a></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>												@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover		1,7	2,5	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>																					
@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover																																							
	1,7	2,5	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>																																									
<b>▲ Capa: Tratamientos urbanísticos</b>																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">@</td> <td colspan="4">Nombre</td> <td>Norma</td> <td>Resoluciones</td> <td>Remover</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="4">CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td> <td><a href="#">Ver más</a></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>												@	Nombre				Norma	Resoluciones	Remover		CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)				<a href="#">Ver más</a>																					
@	Nombre				Norma	Resoluciones	Remover																																							
	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)				<a href="#">Ver más</a>																																									
<b>▲ Capa: Areas de actividad</b>																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">@</td> <td>Nombre</td> <td>Area actividad</td> <td>Tipo</td> <td>Vocacion</td> <td>Normas complementarias</td> <td>CIIU 4</td> <td>Actividades permitidas</td> <td>Resoluciones / Acuerdos</td> <td>Norma</td> <td>Remover</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA</td> <td>AREA RESIDENCIAL NETA</td> <td>AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA</td> <td><a href="#">Ver más</a></td> <td></td> <td><a href="#">Ver más</a></td> <td></td> <td><a href="#">Ver más</a></td> <td></td> </tr> </table>												@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover			AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	AREA RESIDENCIAL NETA	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	<a href="#">Ver más</a>		<a href="#">Ver más</a>		<a href="#">Ver más</a>														
@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover																																				
		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	AREA RESIDENCIAL NETA	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	<a href="#">Ver más</a>		<a href="#">Ver más</a>		<a href="#">Ver más</a>																																					
<b>▲ Capa: Estrato urbano y expansión</b>																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">@</td> <td>ID predio</td> <td>NPN</td> <td>No. predial</td> <td>Comuna</td> <td>Barrio / Sector</td> <td>Condición</td> <td>Dirección</td> <td>Dirección certificada</td> <td>Manzana - lado</td> <td>Lado</td> <td>Estrato valor</td> <td>Estrato descripción</td> <td>Uso principal</td> <td>Fecha publicación</td> <td>Remover</td> </tr> <tr> <td></td> <td>549090</td> <td>760010100178900280040000000040</td> <td>K068800400000</td> <td>17</td> <td>El Gran Limonar - Cataya</td> <td>Pradio no reglamentado en PH (NPH)</td> <td>CL 12 # 67 - 62</td> <td>CL 12 # 67 - 62</td> <td>17890028D</td> <td>D</td> <td>5</td> <td>Medio-alto</td> <td>Habitacional</td> <td>2023-04-27</td> <td></td> </tr> </table>															@	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover		549090	760010100178900280040000000040	K068800400000	17	El Gran Limonar - Cataya	Pradio no reglamentado en PH (NPH)	CL 12 # 67 - 62	CL 12 # 67 - 62	17890028D	D	5	Medio-alto	Habitacional	2023-04-27	
@	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover																															
	549090	760010100178900280040000000040	K068800400000	17	El Gran Limonar - Cataya	Pradio no reglamentado en PH (NPH)	CL 12 # 67 - 62	CL 12 # 67 - 62	17890028D	D	5	Medio-alto	Habitacional	2023-04-27																																
<b>▲ Capa: Terrenos</b>																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">@</td> <td>ID predio</td> <td>No. predial</td> <td>NPN</td> <td>Tipo avaluo</td> <td>Sector</td> <td>Comuna</td> <td>Barrio</td> <td>Manzana</td> <td>Terreno</td> <td>Predio</td> <td>Dirección</td> <td>Edificio / Conjunto residencial</td> <td>Fecha actualización</td> <td>Área</td> <td>Remover</td> </tr> <tr> <td></td> <td>549090</td> <td>K068800400000</td> <td>760010100178900280040000000040</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>17</td> <td>89</td> <td>0028</td> <td>0040</td> <td>0040</td> <td>CL 12 # 67 - 62</td> <td></td> <td></td> <td>159.422951070</td> <td></td> </tr> </table>															@	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Remover		549090	K068800400000	760010100178900280040000000040	01	00	17	89	0028	0040	0040	CL 12 # 67 - 62			159.422951070	
@	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Remover																															
	549090	K068800400000	760010100178900280040000000040	01	00	17	89	0028	0040	0040	CL 12 # 67 - 62			159.422951070																																
<b>▼ Capa: Manzanas catastrales</b>																																														
<b>▲ Capa: Barrios y sectores</b>																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">@</td> <td>Codigo</td> <td colspan="4">Nombre</td> <td colspan="3">Perímetro (m)</td> <td colspan="2">Área (m2)</td> <td>Remover</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1789</td> <td colspan="4">El Gran Limonar - Cataya</td> <td colspan="3">2533.162</td> <td colspan="2">347645.567</td> <td></td> </tr> </table>															@	Codigo	Nombre				Perímetro (m)			Área (m2)		Remover		1789	El Gran Limonar - Cataya				2533.162			347645.567										
@	Codigo	Nombre				Perímetro (m)			Área (m2)		Remover																																			
	1789	El Gran Limonar - Cataya				2533.162			347645.567																																					

## Plano Uso de suelo-actividad



## Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS				
Proyectos por usos	Residencial		CÓDIGOS CIIU:	
Tamaño de predios (m <sup>2</sup> )	Unifamiliares	Multifamiliares	0130, 5220, 5511, 5512, 5519, 5590, 8710, 8730, 8810, 8890	Mixto
Hasta 80			0,8	
81 - 250	0,8		0,7	0,5
251 - 600	0,7	0,7	0,5	0,6
601 - 1000	0,6	0,7	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3548	EscrituraDePropiedad	20/11/1987	1	Cali

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-6892	10/01/2024	76001010017890028004	CASA 0000000040

### Observación

Limitaciones al dominio: ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314 Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE CALI, VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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

<b>Estrato</b>	5	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Los sitios de interés presentes en la zona son: Centro comercial Premier Limonar, Central Park Carpa 66, Colegio nuestra señora de la Consolación.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1978	<b>Edad Inmueble</b>	46 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No se aporto				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	0
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	1

Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

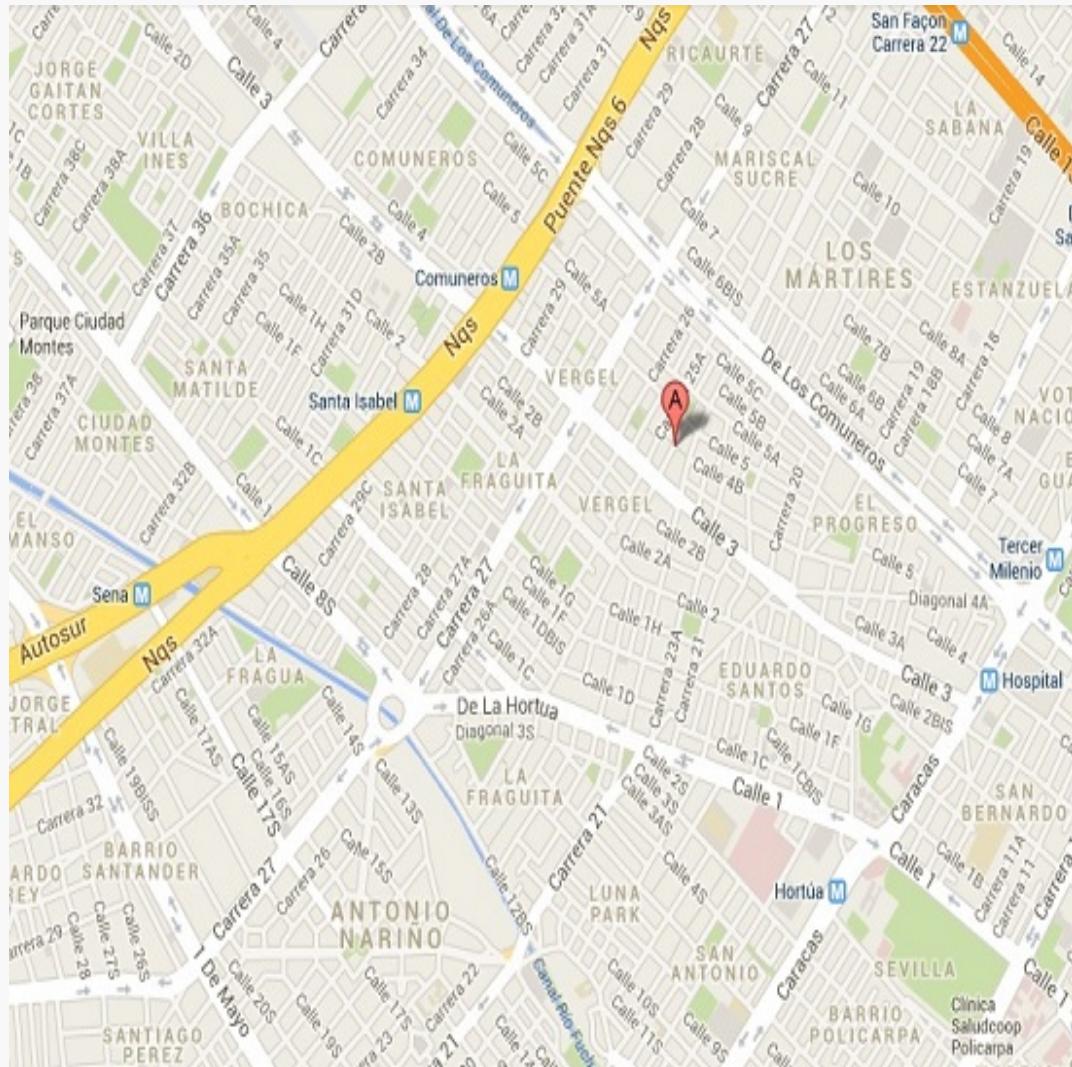
## ACABADOS

	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** El inmueble cuenta con retal de mármol en el área de sala, comedor, en sus demás dependencias cuenta con cerámica en pisos, en buen estado de conservación.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 12 # 67 - 62 BARRIO LIMONAR | El Gran Limonar - Cataya | Cali | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.396150  
GEOGRAFICAS : 3° 23' 46.1394''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.538810  
GEOGRAFICAS : 76° 32' 19.7154''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cra 67 11b-25	\$510,000,000	0.95	\$484,500,000	3214117254	180	200	\$1,200,000	\$240,000,000
2	Cra 67 12	\$450,000,000	0.92	\$414,000,000	3217550707	153	160	\$1,200,000	\$192,000,000
3	Cra 68 12	\$529,000,000	0.92	\$486,680,000	3205642844	150	180	\$1,500,000	\$270,000,000
4	Cra 68 12	\$495,000,000	0.92	\$455,400,000	3174926649	153	150	\$1,400,000	\$210,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>153.37</b>	<b>132.3</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$244,500,000	\$1,358,333	1	1.0	1.00	\$1,358,333
2	\$222,000,000	\$1,450,980	1.0	1.0	1.00	\$1,450,980
3	\$216,680,000	\$1,444,533	1.0	1.0	1.00	\$1,444,533
4	\$245,400,000	\$1,603,922	1.0	1.0	1.00	\$1,603,922
					PROMEDIO	\$1,464,442.16
					DESV. STANDAR	\$102,129.28
					COEF. VARIACION	6.97%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,464,000.00	AREA	153.37	TOTAL	\$224,533,680.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	132.3	TOTAL	\$158,760,000.00
VALOR TOTAL		\$383,293,680.00				

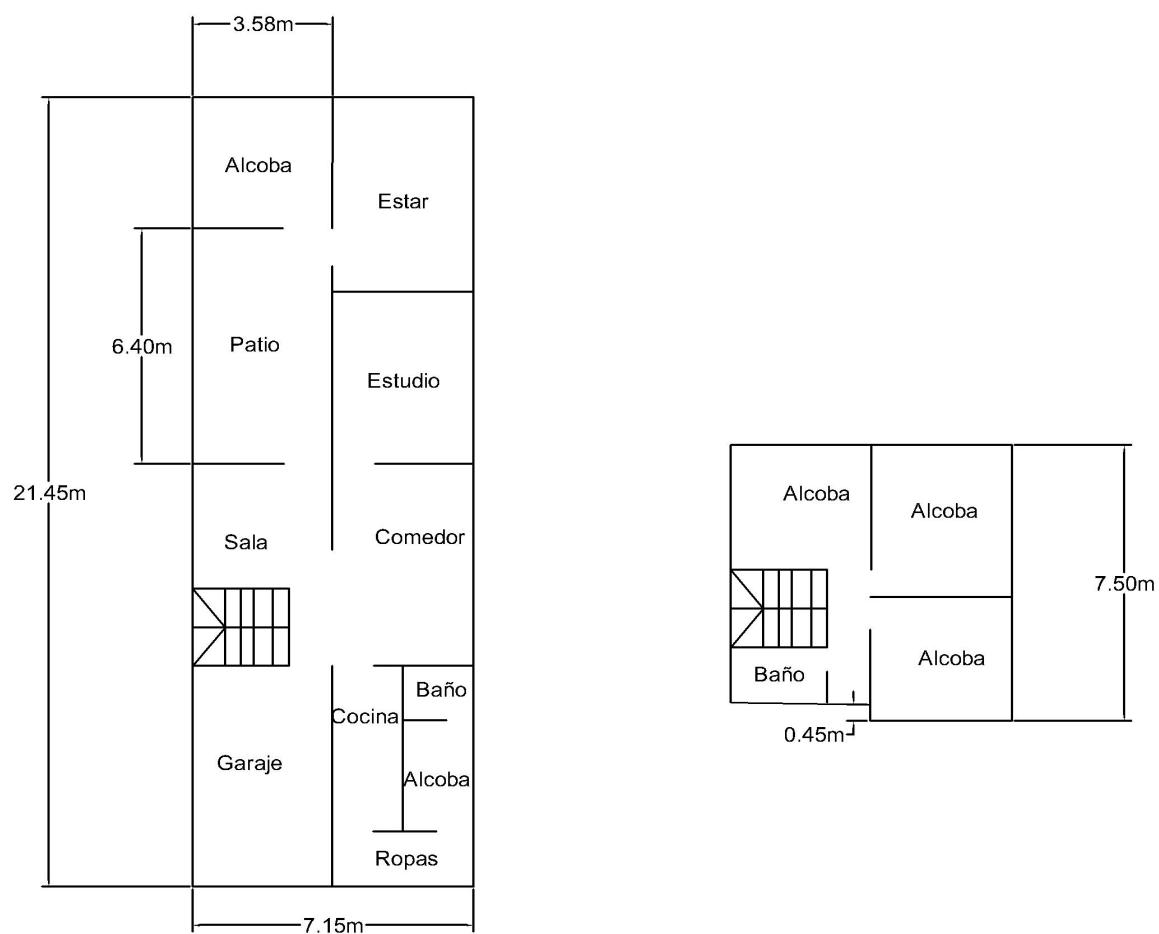
**Observaciones:**

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble evaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble evaluado.

**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraliz.com.co/immueble/casa-en-venta/el-limonar/cal/7794949>2.-<https://www.fincaraliz.com.co/immueble/casa-en-venta/bosques-del-limonar/cal/10457749>3.-<https://www.fincaraliz.com.co/immueble/casa-en-venta/bosques-del-limonar/cal/10122739>4.-<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-casa-cali-el-gran-limonar-catalya-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/835-M4629055>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



## FOTOS General

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



## FOTOS General

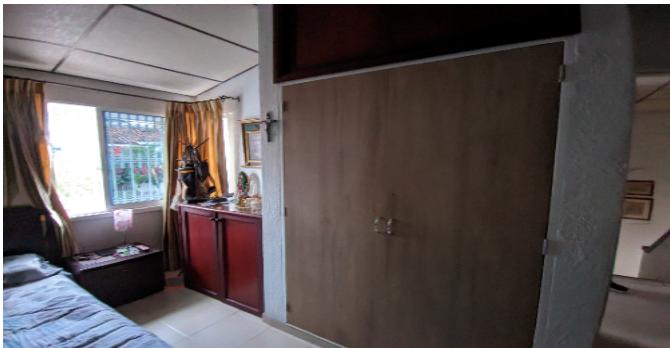
Closest 2



Habitación 4



Closest 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



## FOTOS General

Patio Interior



Garaje



## 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 --- Etapa: 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 valuador 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-1032374978**



PIN de Validación: ae380a69



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae380a69

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

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
29 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  
29 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 2019

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  
29 Jul 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance



PIN de Validación: ae380a69

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

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2019Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1032374978 MJE370-6892*  
**Los datos del avaluator son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N°45-198 APTO 502 TORRE B CALI, VALLE DEL CAUCA

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 de procesos disciplinarios 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 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: ae360a69



**PIN DE VALIDACIÓN**

ae360a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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