



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-94556900

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	28/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 41 D 44-30 BLQ 3 AP 203
Barrio	UNIÓN DE VIVIENDA POPULAR
Ciudad	Cali
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	GARCIA MENESES DIMAR

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JASSON MOSQUERA MOSQUERA

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 **GARCIA MENESES DIMAR** ubicado en la KR 41 D 44-30 BLQ 3 AP 203 UNIÓN DE VIVIENDA POPULAR, 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 \$116,328,000.00 pesos m/cte (Ciento dieciséis millones trescientos veintiocho 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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	48.47	M2	\$2,400,000.00	100.00%	\$116,328,000.00
TOTALES					100%	\$116,328,000

Valor en letras
Ciento diecisésis millones trescientos veintiocho mil Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
RAA Nro: AVAL-1010163646
C.C: 1010163646

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	116,328,000.00
Proporcional	0	116,328,000	Valor asegurable	116,328,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-94556 900	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	JASSON MOSQUERA MOSQUERA				
Tipo identificación	0	Documento	94556900	Teléfono	3004838435
Email	jasson.mosquera@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	GARCIA MENESSES DIMAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94556270	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	KR 41 D 44-30 BLQ 3 AP 203				
Conjunto	CONJ RES EL EDEN DE COMFANDI CONJ B				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	UNIÓN DE VIVIENDA POPULAR	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si

Observación	<p>Inmueble ubicado en: KR 41 D # 44 - 30 BLQ 3 AP 203 CONJUNTO RESIDENCIAL EL EDEN DE COMFANDI CONJUNTO B, UNIÓN DE VIVIENDA POPULAR, comuna 16 de la ciudad de Cali.</p> <p>Al inmueble se llega así: Al inmueble se accede sobre la portada del conjunto residencial anteriormente mencionado la cual se encuentra sobre la Carrera 41 D, a 300 mts de la avenida calle 48 o Ciudad de Cali, a 300 mts de la avenida calle 42, y a 100 mts de la avenida carrera 41B.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.47	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	45505000
AREA PRIVADA	M2	48.47			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.5	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.47

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:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura publica No. 2916 del 25 de octubre de 1995 de la notaría 5 de Cali.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Plan de Ordenamiento Territorial 373 de 2014.</p>

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Resultado

[Exportar](#) [Selección](#) [X](#)

▼ Capa: Areas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral

		Tipo amenaza		Fuente	Remover
	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)			OSO	

▲ Capa: Inundacion fluvial

		Tipo amenaza		Fuente	Remover
	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)			OSO	

▲ Capa: Edificabilidad

Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover
3	1	Ver más	Ver más	Ver más		

▲ Capa: Tratamientos urbanisticos

Nombre		Norma	Resoluciones	Remover
CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)		Ver más		

▲ Capa: Areas de actividad

Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

▲ Capa: Estrato urbano

Lado manzana	Estrato	Desc. estrato	Fecha publicación	Remover
16030028C	2	Bajo	2023-01-12	

▼ Capa: Terrenos

▼ Capa: Manzanas catastrales

▲ Capa: Barrios y sectores

Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
1603	Unión de Vivienda Popular	3478.263	646713.717	

▲ Capa: Comunas

Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
16	Comuna 16	11634.690	4262326.320	

[Seleccionar por zona de influencia \(Buffer\)](#)

Plano Uso de suelo-actividad

IDESC INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...](#)

Escala 1: 2270 Y: 868623.3995m X: 1063357.2569m

Plano Uso de suelo-actividad

Mapa general [Buscar por ...</a](#)

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
252	EscrituraDePropiedad	05/02/2021	6	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-531757	13/02/2024		7600101001603002	APARTAMENTO 80002903020032

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Limitaciones al dominio: anotación No. 15, CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA DE REALIZAR ACTOS DE TRASFERENCIA POR UN TERMINO DE DOS AÑOS 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	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: Unidad deportiva La Unión, Centro de Salud La Unión, Unidad recreativa los Delfines.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2916		Fecha escritura	25/10/1995	
Notaria escritura	5		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	120000	Total unidades	100	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 2916, Fecha escritura: 25/10/1995, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: CALI, Administración: 120000, Total unidades: 100, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	29 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporto				
Observación	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

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	2	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	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, 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 Se observa un aparente buen estado de conservación. pisos en cerámica, muros estucados y pintados, cielos falsos en PVC, cocina integral con mesón en granito, campana horno y cocina empotrada, baño en línea intermedia, con división en vidrio templado.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 41 D 44-30 BLQ 3 AP 203 | UNIÓN DE VIVIENDA POPULAR | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.409624
GEOGRAFICAS : 3° 24' 34.6458''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.507084
GEOGRAFICAS : 76° 30' 25.5024''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 41 D # 44 - 30		\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$		\$	\$2,155,972.77	3218162308
2	KR 41 D # 44 - 30		\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		\$		\$	\$2,331,818.18	3043338583
3	KR 41 D # 44 - 30		\$115,000,000	0.95	\$109,250,000		\$		\$	\$2,253,971.53	3165370226
Del inmueble		2	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	29	48.47	48.47	1.05	1.0	1.05	1.0	1.0	1.1	\$2,376,959.98
2	29	55	55	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,448,409.09
3	29	48.47	48.47	1.05	1.0	1.05	1.0	1.0	1.1	\$2,485,003.61
	29 años									
									PROMEDIO	\$2,436,790.89
									DESV. STANDAR	\$54,950.83
									COEF. VARIACION	2.26%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,491,741.72	TOTAL	\$120,774,721.17
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,381,840.07	TOTAL	\$115,447,788.02
VALOR TOTAL		\$116,328,000.00		

Observaciones:

Inmueble correspondiente a la KR 41 D # 44 - 30 BLQ 3 AP 203 CONJUNTO RESIDENCIAL EL EDEN DE CONFANDI CONJUNTO B, UNIÓN DE VIVIENDA POPULAR, apartamento en segundo nivel distribuido así: Sala, comedor con 3 alcobas, cocina integral, zona de ropa y un baño social. El inmueble se encuentra en una zona de amenaza por inundación fluvial Amenaza Alta mitigable, según el Plan de Ordenamiento Territorial 373 de 2014.

Enlaces:

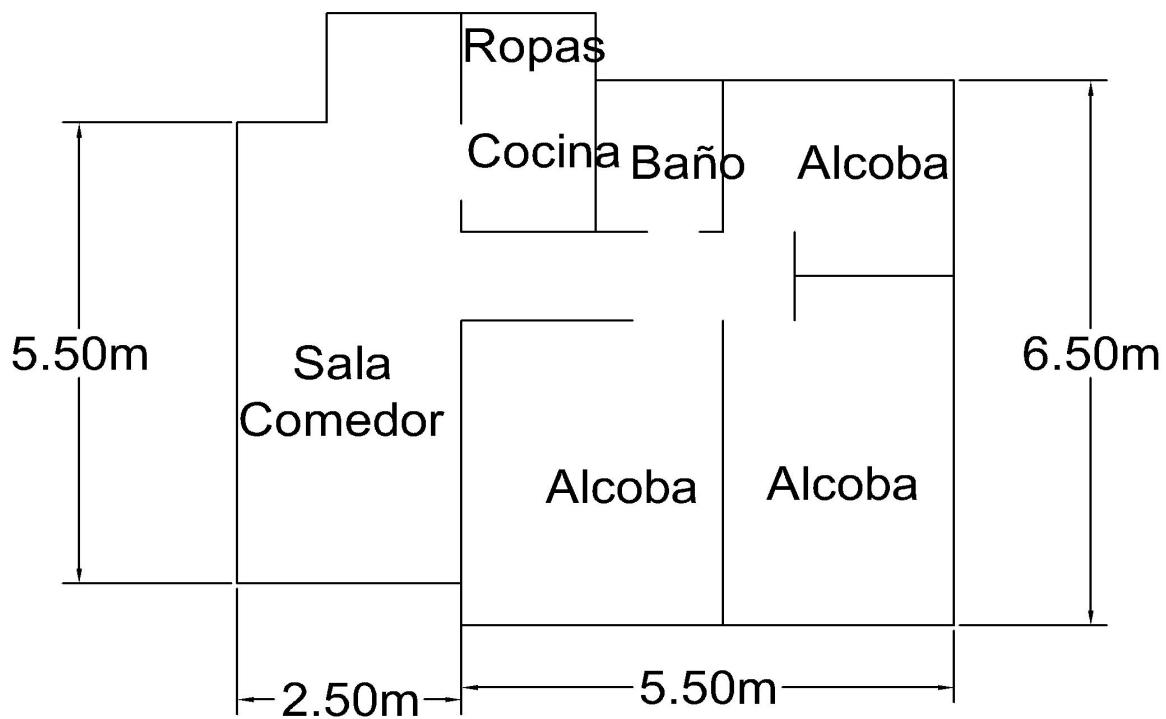
1.-https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/union-de-vivienda-popular/call/105410442?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

2.-<https://probrokersinmobiliariagold.com/apartamento-venta-la-union-call/5049449>

3.-<https://probrokersinmobiliaria.com/apartamento-venta-union-de-vivienda-popular-call/6990078>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina

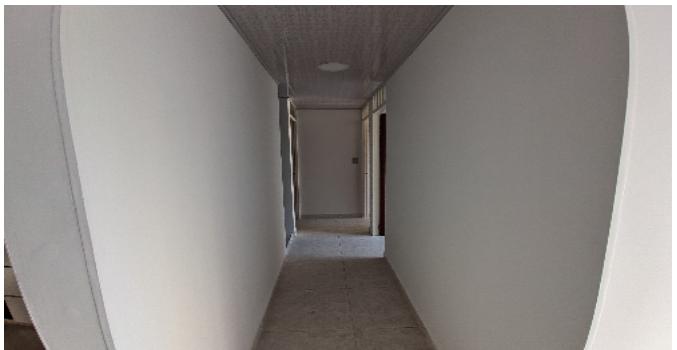


FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closest 1



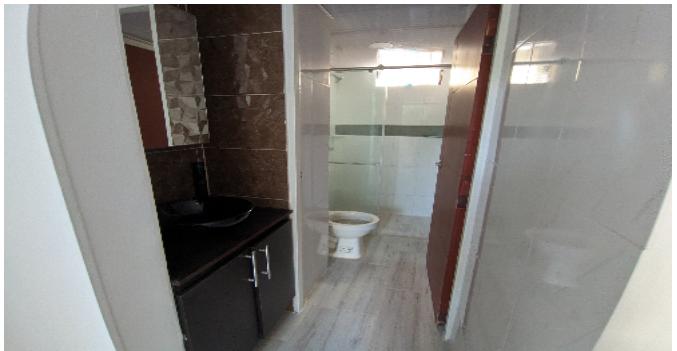
Habitación 3



Closest 3



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 valuadora 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 valuadora 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-94556900



PIN de Validación: b68c0aea



<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: b68c0aea



<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: b68c0aea

<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-94556900 M-1030331757
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: b68c0aea



PIN DE VALIDACIÓN

b68c0aea

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 cuatro (04) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal