



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

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

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1059449128

Fecha del avalúo	Fecha de visita	07/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 118 # 25-40	
Barrio	Ciudadela del Rio - CVC	
Ciudad	Cali	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	OMAR EPIMENIO SALAZAR GARCIA / CORTES OLAYA PAULA ANDREA	

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: HECTOR GRUESO SINISTERRA

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 **OMAR EPIMENIO SALAZAR GARCIA / CORTES OLAYA PAULA ANDREA** ubicado en la CALLE 118 # 25-40 Ciudadela del Rio - CVC, 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 \$188,525,020 pesos m/cte (Ciento ochenta y ocho millones quinientos veinticinco mil veinte).

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	60	M2	\$458,542.00	14.59%	\$27,512,520.00
Area Construida	CASA PISO 1-2	90.5	M2	\$1,400,000.00	67.21%	\$126,700,000.00
Area Construida	PISO 3	45.75	M2	\$750,000.00	18.20%	\$34,312,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$188,525,020</b>

Valor en letras

Ciento ochenta y ocho millones quinientos veinticinco mil veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA

RAA Nro: AVAL-1010163646

C.C: 1010163646

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	2,470,930	1,638,185	Valor del avalúo en UVR	524,062.89
Proporcional	27,505,800	188,525,020	Valor asegurable	188,525,020
% valor proporcional	14.59	85.41	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> Inmueble ubicado en: El barrio Ciudadela del Río, Comuna 21 de la ciudad de Cali, sobre la Calle 118, A 50 mts de la Avenida Carrera 25, A 200 mts de la Avenida Calle 112, como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <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> Los sitios de interés presentes en la zona son: Centro de Salud Desepaz, Estación de Policía Desepaz. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Calle 118, A 50 mts de La Avenida Carrera 25, a 200 mts de la Avenida Calle 122 como vías principales.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 3, Patio</p>			

interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** En buen estado de conservación y mantenimiento.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10594 49128	<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>	HECTOR GRUESO SINISTERRA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1059449128	<b>Teléfono</b>	3028470040
<b>Email</b>	gruesoandriw@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	OMAR EPIMENIO SALAZAR GARCIA / CORTES OLAYA PAULA ANDREA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	5302968 / 29113772	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 118 # 25-40				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Cali	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Ciudadela del Río - CVC	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeracione s o VIS Aglomeracione s	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> El barrio Ciudadela del Río, Comuna 21 de la ciudad de Cali, sobre la Calle 118, A 50 mts de la Avenida Carrera 25, A 200 mts de la Avenida Calle 112, como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				
--------------------	--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	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 <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):</p> <p><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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60			
AREA CONSTRUIDA	M2	32			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA NIVEL 1	M2	48	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA NIVEL 2	M2	47	AREA CONSTRUIDA NIVEL 1	M2	45.75
AREA CONSTRUIDA NIVEL 3	M2	47	AREA CONSTRUIDA NIVEL 2	M2	44.75
			AREA CONSTRUIDA NIVEL 3	M2	45.75

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.8	48		
Indice construcción	3	180		

Forma Geometrica	REGULAR	Frente	5.65		
Fondo	10.62	Relación frente fondo	1/2		

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
----------------------------	---

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
------------------------	--

Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
---------------------------------	--

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO No. 037 DE 2001
<b>Area Del Lote</b>	60
<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>	Residencial, Comercio y servicios.
<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 DeContruccion</b>	3
<b>Antejardin</b>	2
<b>AislamientoPosterior</b>	6 M2
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	4 PISOS
<b>Densidad</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Fluvial Alta mitigable
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble cuenta con un área susceptible de legalizar en 2 niveles de 90,75 m <sup>2</sup> en dos niveles, primer nivel de 45,75 m <sup>2</sup> que resulta de aplicar un patio posterior mínimo de 6 m <sup>2</sup> y un índice de ocupación de

0.8, primer nivel de 44,75 m<sup>2</sup> que resulta de aplicar un patio posterior mínimo de 6 m<sup>2</sup> y un índice de ocupación de 0.8, el área libre de terraza no será tenida en cuenta en el presente informe, es de 47,00 m<sup>2</sup>.

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

Resultado																																											
Exportar Selección																																											
▼ Capa: Areas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral																																											
▲ Capa: Inundacion fluvial																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Tipo amenaza</th> <th>Fuente</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Amenaza Alta mitigable (Profundidad &gt; 0,90m o Velocidad &gt; 0,8 m/s)</td> <td>OSO</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>												Tipo amenaza				Fuente	Remover	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)				OSO	X																				
Tipo amenaza				Fuente	Remover																																						
Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)				OSO	X																																						
▲ Capa: Edificabilidad																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Indice constr base</th> <th>Indice constr adicional</th> <th>Indice ocupacion</th> <th>Normas volumetricas</th> <th>Norma complementaria</th> <th>Resoluciones</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>1</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>												Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover	3	1	Ver más	Ver más	Ver más		X																		
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover																																					
3	1	Ver más	Ver más	Ver más		X																																					
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Nombre</th> <th>Norma</th> <th>Resoluciones</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td> <td>Ver más</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>												Nombre			Norma	Resoluciones	Remover	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)			Ver más		X																				
Nombre			Norma	Resoluciones	Remover																																						
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)			Ver más		X																																						
▲ Capa: Areas de actividad																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Area actividad</th> <th>Tipo</th> <th>Vocacion</th> <th>Normas complementarias</th> <th>CIIU 4</th> <th>Actividades permitidas</th> <th>Resoluciones / Acuerdos</th> <th>Norma</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td> <td>AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td> <td>AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td></td> <td>Ver más</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>												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		Ver más	X												
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		Ver más	X																																		
▲ Capa: Estrato urbano y expansión																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ID predio</th> <th>NPN</th> <th>No. predial</th> <th>Comuna</th> <th>Barrio / Sector</th> <th>Condición</th> <th>Dirección</th> <th>Dirección certificada</th> <th>Manzana - Lado</th> <th>Estrato valor</th> <th>Estrato descripción</th> <th>Uso principal</th> <th>Fecha publicación</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>603772</td> <td>760010100219701090018000000018</td> <td>0068200180000</td> <td>21</td> <td>Ciudadela del Rio - CVC</td> <td>Predio no reglamentado en PH (NPH)</td> <td>CL 118 # 25 - 40</td> <td>CL 118 # 25 - 40</td> <td>21970109D</td> <td>D</td> <td>1</td> <td>Bajo-bajo</td> <td>Habitacional</td> <td>2023-04-27</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>												ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover	603772	760010100219701090018000000018	0068200180000	21	Ciudadela del Rio - CVC	Predio no reglamentado en PH (NPH)	CL 118 # 25 - 40	CL 118 # 25 - 40	21970109D	D	1	Bajo-bajo	Habitacional	2023-04-27	X			
ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover																														
603772	760010100219701090018000000018	0068200180000	21	Ciudadela del Rio - CVC	Predio no reglamentado en PH (NPH)	CL 118 # 25 - 40	CL 118 # 25 - 40	21970109D	D	1	Bajo-bajo	Habitacional	2023-04-27	X																													
▲ Capa: Terrenos																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ID predio</th> <th>No. predial</th> <th>NPN</th> <th>Tipo avaluo</th> <th>Sector</th> <th>Comuna</th> <th>Barrio</th> <th>Manzana</th> <th>Terreno</th> <th>Predio</th> <th>Dirección</th> <th>Edificio / Conjunto residencial</th> <th>Fecha actualización</th> <th>Área</th> <th>Perímetro</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>603772</td> <td>0068200180000</td> <td>760010100219701090018000000018</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>21</td> <td>97</td> <td>0109</td> <td>0018</td> <td>0018</td> <td>CL 118 # 25 - 40</td> <td></td> <td></td> <td>60.0013472850</td> <td>32.0000745092</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>												ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro	Remover	603772	0068200180000	760010100219701090018000000018	01	00	21	97	0109	0018	0018	CL 118 # 25 - 40			60.0013472850	32.0000745092	X
ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro	Remover																												
603772	0068200180000	760010100219701090018000000018	01	00	21	97	0109	0018	0018	CL 118 # 25 - 40			60.0013472850	32.0000745092	X																												
▲ Capa: Manzanas catastrales																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo avaluo</th> <th>Sector</th> <th>Comuna / Corregimiento</th> <th>Barrio / Sector geog.</th> <th>Manzana</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>00</td> <td>21</td> <td>97</td> <td>0109</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>												Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover	01	00	21	97	0109	X																				
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover																																						
01	00	21	97	0109	X																																						
▲ Capa: Barrios y sectores																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Nombre</th> <th>Perímetro (m)</th> <th>Área (m2)</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2197</td> <td>Ciudadela del Rio - CVC</td> <td>3299.421</td> <td>391136.200</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>												Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover	2197	Ciudadela del Rio - CVC	3299.421	391136.200	X																						
Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover																																							
2197	Ciudadela del Rio - CVC	3299.421	391136.200	X																																							

## Plano Uso de suelo-actividad



## Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m <sup>2</sup> )	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	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.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1833	EscrituraDePropiedad	18/11/1999	Unica	Yumbo

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-614018	02/05/2024	76001010021970109001	CASA 8000000018

#### 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			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	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	PEATONAL	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: Centro de Salud Desepaz, Estación de Policía Desepaz. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Calle 118, A 50 mts de La Avenida Carrera 25, a 200 mts de la Avenida Calle 122 como vías principales.				

## 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 fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 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>	1999	<b>Edad Inmueble</b>	25 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

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

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

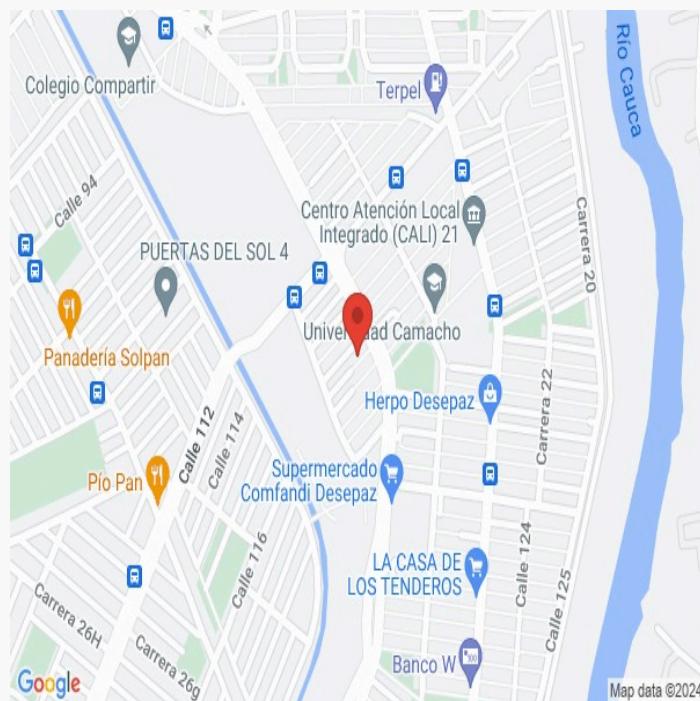
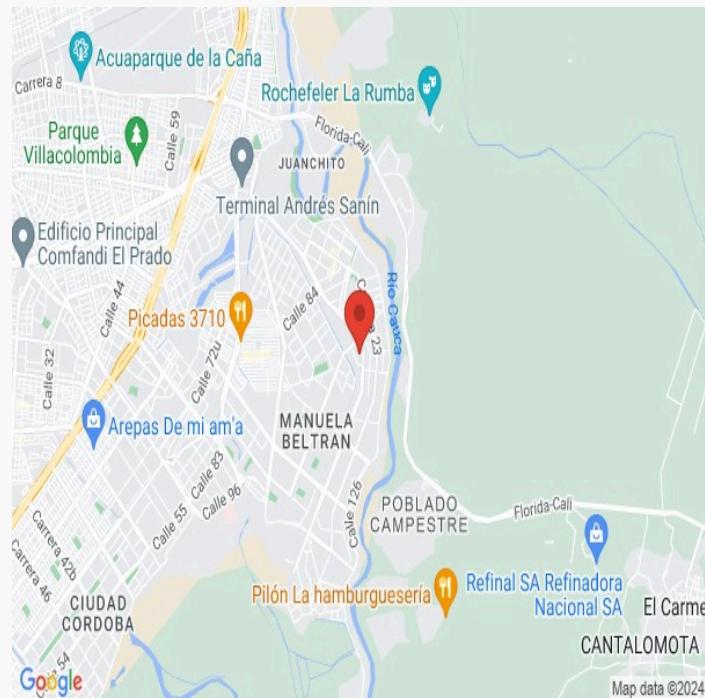
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación En buen estado de conservación y mantenimiento.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 118 # 25-40 | Ciudadela del Rio - CVC | Cali | Valle del Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.427122  
GEOGRAFICAS : 3° 25' 37.6386''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.465828  
GEOGRAFICAS : 76° 27' 56.9808''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 113 # 25 CIUDADELA DEL RIO	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3155577164	60	100	\$1,350,000	\$135,000,000
2	CL 120 # 25 CIUDADELA DEL RIO	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3208899956	60	140	\$1,250,000	\$175,000,000
3	CL 121 # 25 CIUDADELA DEL RIO	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3175686311	60	150	\$1,400,000	\$210,000,000
4	KR 26 #119 - 05 CIUDADELA DEL RIO	\$144,000,000	0.95	\$136,800,000	3122028489	60	100	\$1,100,000	\$110,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>60</b>	<b>90.5</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,500,000	\$441,667	1.0	1	1.00	\$441,667
2	\$29,250,000	\$487,500	1.0	1	1.00	\$487,500
3	\$27,500,000	\$458,333	1.0	1	1.00	\$458,333
4	\$26,800,000	\$446,667	1.0	1	1.00	\$446,667
					PROMEDIO	\$458,541.67
					DESV. STANDAR	\$20,529.73
					COEF. VARIACION	4.48%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$458,542.00	AREA	60	TOTAL	\$27,512,520.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	90.5	TOTAL	\$126,700,000.00
VALOR TOTAL		\$154,212,520.00				

**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. Ofertas que se ofrecen para llevar a cabo el análisis de este estudio son del mismo sector y de características similares al inmueble objeto de estudio. Dentro de la oferta empleada en el momento de la homogenización, se ha empleado un factor que valora o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores involucrados en la misma.

**Enlaces:**

1.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7654-9b49bbcae3e6-91f4-18f4e09-315f2?page=1&pos=5&t\\_sec=1&t\\_ors=2&t\\_pvids=abe09819-b634-49d4-ad28-9bd9d3381bb](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7654-9b49bbcae3e6-91f4-18f4e09-315f2?page=1&pos=5&t_sec=1&t_ors=2&t_pvids=abe09819-b634-49d4-ad28-9bd9d3381bb)

2.-<https://bienco.com.co/inmuebles/87025>

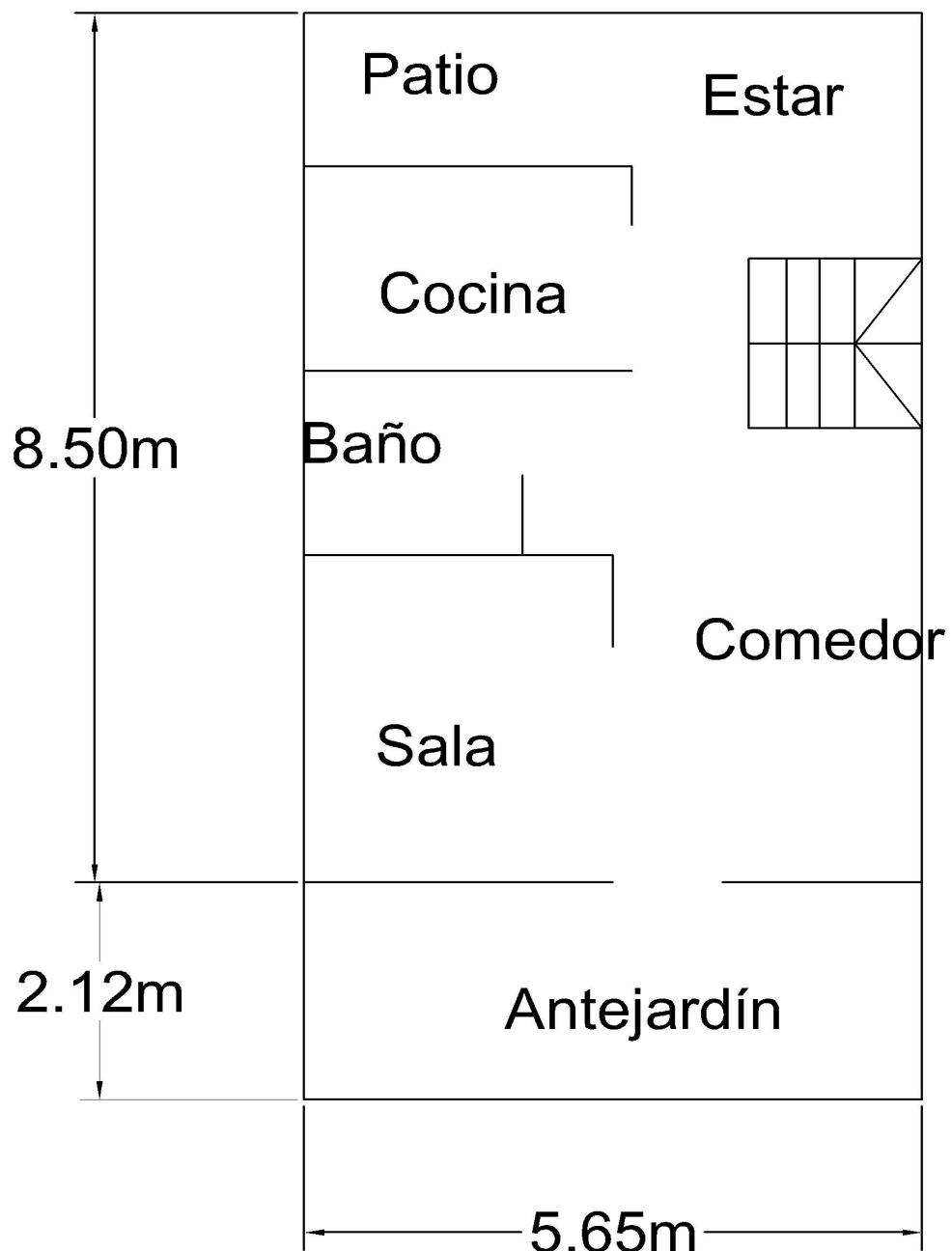
3.-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-del-norcali/10824666?utm\\_source=Ufull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-del-norcali/10824666?utm_source=Ufull-connect&utm_medium=referrer)

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-del-rio/cali/7686618>

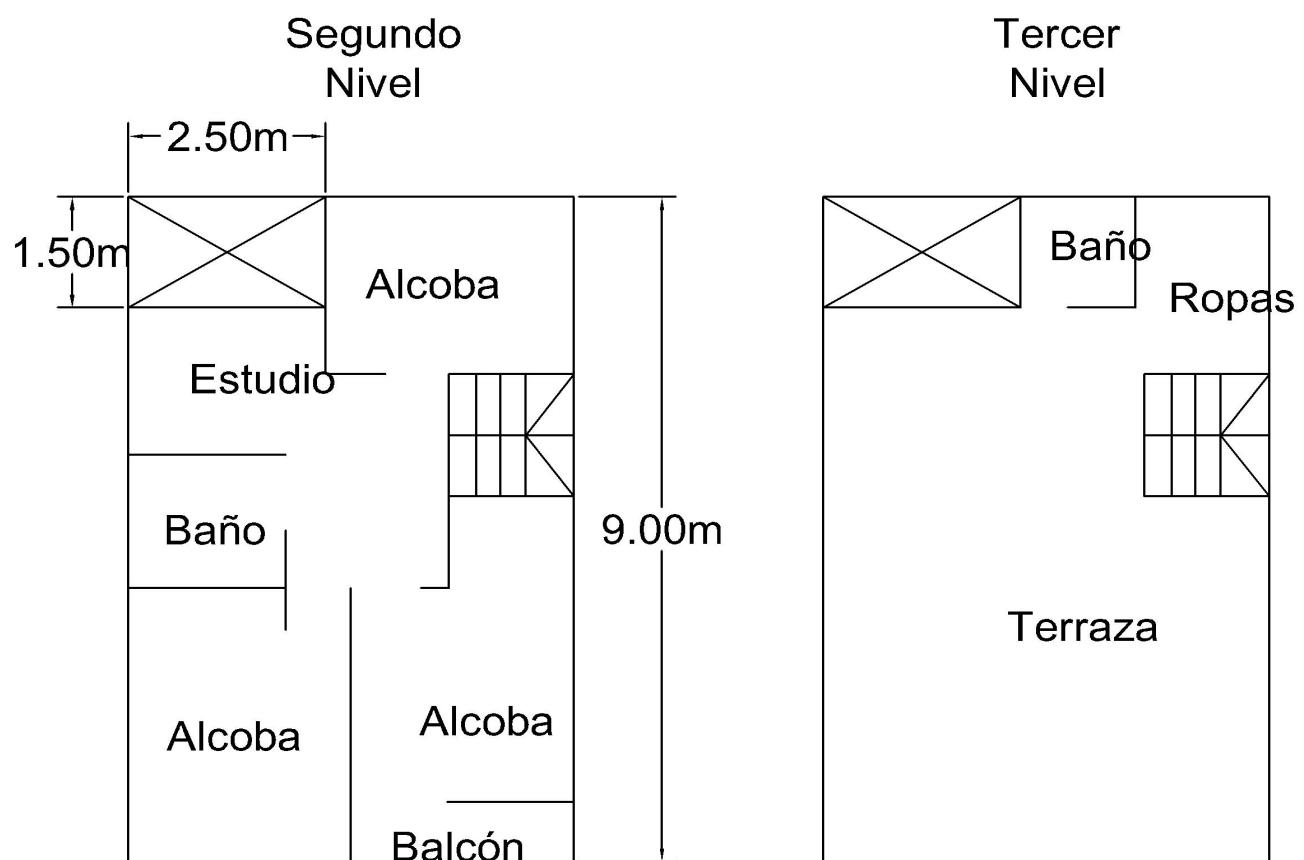
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

### Primer Nivel



Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



## FOTOS General

Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



Closest 2



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



## 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 valuaria 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 valuaria 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-1059449128**



PIN de Validación: bc970b59



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra AVAL-1010163646, 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: bc970b59



<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  
28 Jul 2023

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificios, Licitación, Intervención Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance



PIN de Validación: bc970b59



<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 2018

Regímen  
Regímen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1059449128*  
Los datos de validación del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3204 188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

**Titulos 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 - ANAV	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 dia 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: bc970b59



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

bc970b59

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 ocho (08) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal