



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	UR LA ISABELA CASA 15 MZ E LT 15 BLOQUE E		
Barrio	La Isabela		
Ciudad	Caicedonia		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	JHOANNA ALEXANDRA CAMPOS CANO		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: CESAR AUGUSTO VELA PINZÓN

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 **JHOANNA ALEXANDRA CAMPOS CANO** ubicado en la UR LA ISABELA CASA 15 MZ E LT 15 BLOQUE E La Isabela, de la ciudad de Caicedonia.

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 \$142,188,000.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y dos millones ciento ochenta y ocho mil).

Atentamente,

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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72.00	M2	\$545,000.00	27.60%	\$39,240,000.00
Area Construida	Vivienda piso 1	67.68	M2	\$1,200,000.00	57.12%	\$81,216,000.00
Area Construida	Vivienda piso 2	18.11	M2	\$1,200,000.00	15.28%	\$21,732,000.00
TOTALES					100%	\$142,188,000
Valor en letras Ciento cuarenta y dos millones ciento ochenta y ocho mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ  
RAA Nro: AVAL-18468387  
C.C: 18468387

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	142,188,000.00
Proporcional	0	142,188,000	Valor asegurable	142,188,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-9738604	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CESAR AUGUSTO VELA PINZÓN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9738604	Teléfono	3136742894
Email	cesar.vela@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JHOANNA ALEXANDRA CAMPOS CANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1115186894	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	UR LA ISABELA CASA 15 MZ E LT 15 BLOQUE E				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Caicedonia	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Isabela	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Se encuentra ubicado en la manzana E del barrio La Isabela en el municipio de Caicedonia, Valle del Cauca.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde vía colectora (carrera 21) que directamente con el inmueble.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>42.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA CONSTRUIDA	M2	42.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>36.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>13650000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA CONSTRUIDA	M2	36.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	13650000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	72.00																											
AREA CONSTRUIDA	M2	42.00																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	72.00																											
AREA CONSTRUIDA	M2	36.00																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	13650000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>18.11</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA PISO 1	M2	72.00	AREA PISO 2	M2	18.11	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>67.68</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>18.11</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA PISO 1	M2	67.68	AREA PISO 2	M2	18.11
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	72.00																											
AREA PISO 1	M2	72.00																											
AREA PISO 2	M2	18.11																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	72.00																											
AREA PISO 1	M2	67.68																											
AREA PISO 2	M2	18.11																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.94</td><td>67.68</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>-</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.94	67.68	Indice construcción	-	0																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	0.94	67.68																											
Indice construcción	-	0																											
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.00																										
Fondo	12.00	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 bajas																												
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																												

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo municipal 011-015 2015 – PBOT Caicedonia / Fichas normativa 6.
<b>Area Del Lote</b>	72.00
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	No aplica
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Agrupaciones.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio, Recreacional, Institucional, Industria.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No especifica.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No especifica.
<b>Tratamiento</b>	No especifica.
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Sin información.
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.94
<b>Indice DeContruccion</b>	No especifica.
<b>Antejardin</b>	No especifica.
<b>AislamientoPosterior</b>	2 m.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No especifica.
<b>Altura Permitida</b>	2 pisos.
<b>Densidad</b>	No especifica.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No aplica
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No aplica
<b>Suelos De Proteccion</b>	No aplica
<b>Patrimonio</b>	No aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Acuerdo municipal 011-015 2015 – PBOT Caicedonia / Fichas normativa 6.

Uso principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Agrupaciones.  
Uso compatible: Comercio, Recreacional, Institucional, Industria.  
Índice de ocupación: Máximo el 94% del área neta urbanizable.  
Aislamiento Frontal: No se especifica.  
Aislamiento Lateral: No se especifica.  
Aislamiento Posterior: 2 m.  
Altura permitida: 2 pisos.  
Aislamiento posterior: 2.00 m hasta dos (2) pisos.  
Enlace para descarga: <https://bit.ly/2uIMZV9>  
Fichas normativas: <https://bit.ly/3bKdUk4>

Consulta Catastral y/o Predial

Calle 1

Calle 1

Carrera 20A

0180 0190 0200 0010

0170 0020

0160 0030

0150 0040

0140 0050

0130 0060

0120 0070

0110 0100 0090 0080

0180 0190 0200 0010

0090 0100 0110 0120

Consulta Catastral

Número predial: 761220100000003080015000000000

Número predial (anterior): 76122010003080015000

Municipio: Caicedonia, Valle Del Cauca

Dirección: K 21 15 32 MZ E LO 15

Área del terreno: 72 m2

Área de construcción: 36 m2

Destino económico: Habitacional

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Área: 36 m2

Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS

Puntaje: 31

Números de pisos: 1

Números de habitaciones: 0

Números de locales: 0

Números de baños: 0

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Indices Norma

FICHA NORMATIVA SECTOR 6

Pag 1 de 2

NORMAS MINIMAS DE EDIFICABILIDAD

Loteo Mínimo:	Vivienda Unifamiliar (VU)	72.00 M2
	Vivienda Bifamiliar (VB)	72.00 M2
	Vivienda Multifamiliar (VM)	84.00 M2
	Comercio (C1-2-3)	84.00 M2
Fronte Mínimo:	Vivienda Unifamiliar (VU)	6.00 M
	Vivienda Bifamiliar (VB)	6.00 M
	Vivienda Multifamiliar (VM)	8.00 M
	Comercio (C)	7.00 M

Índice de Ocupación	0.94
---------------------	------

Índice de Habitabilidad	Una alcoba por cada 20.00 m2 construidos
-------------------------	--

Altura libre:	Vivienda Unifamiliar (VU)	2.20 M
	Vivienda Bifamiliar (VB)	2.20 M
	Vivienda Multifamiliar (VM)	2.20 M

Voladizos:	Perfil de 3.00 M a 5.99 M	0.40 M
	Perfil de 6.00 M a 7.99 M	0.60 M
	Perfil de 8.00 M a 29.99 M	1.00 M

NOTA: En construcciones nuevas que se localicen contiguas a viviendas existentes con voladizos diferentes a : 0.40m, 0.60m y 1.00 metro, el voladizo se ajustará a los voladizos de los predios colindantes.

Cesiones	- Para urbanizaciones abiertas 25% del área neta urbanizable: 10% para equipamiento municipal y 15% para áreas verdes y zonas recreativas.
----------	--

NOTA: Para urbanizaciones abiertas cuya área neta urbanizable sea menor a 4000 M2, 20 % para zonas verdes, recreativas y salón comunal.

-Para conjuntos cerrados, se exigirá un porcentaje de áreas de cesión para equipamiento municipal y/o áreas comunes, del 20% del área neta urbanizable.

Parqueaderos	1 x cada ocho (8) viviendas para residentes
Estrato 1-2	1 x cada ocho (8) viviendas para visitantes
Estrato 3-4	1 x cada cuatro (4) viviendas para residente
	1 x cada seis (6) viviendas para visitantes

Altura Máx:	Vivienda Unifamiliar (VU)	2 pisos
	Vivienda Bifamiliar (VB)	2 pisos
	Vivienda Multifamiliar (VM)	5 pisos
	Comercio (1-2)	2 pisos
	Recreativo (1-2-3)	Libre
	Institucional (1-2-3)	Libre

Altura Mín:	Vivienda Unifamiliar (VU)	1 piso
	Vivienda Bifamiliar (VB)	2 pisos
	Vivienda Multifamiliar (VM)	2 pisos

Para el sector de los Barrio el surco y la Gerencia, la altura mínima para vivienda unifamiliar es de dos (2) Pisos.

Aislamiento y patio	2.00 m hasta dos (2) pisos
	3.00 m de tres (3) pisos en adelante

Barrios	la isabela	zuñiga
	el surco	
	la gerencia	

Estrato 5	1 x cada vivienda para residentes
	1 x cada cuatro (4) viviendas para visitantes
Comercial Institucional Recreacional	"C" (1-2-3): 1 x cada 100 M2 construidos
	"T" (1-2-3): 1 x cada 200 M2 construidos
	"R" (2-3): 1 x cada 10 usuarios

LOCALIZACION SECTOR 6

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR 58
- SECTOR 59
- SECTOR 60
- SECTOR 61
- SECTOR 62
- SECTOR 63
- SECTOR 64
- SECTOR 65
- SECTOR 66
- SECTOR 67
- SECTOR 68
- SECTOR 69
- SECTOR 70
- SECTOR 71
- SECTOR 72
- SECTOR 73
- SECTOR 74
- SECTOR 75
- SECTOR 76
- SECTOR 77
- SECTOR 78
- SECTOR 79
- SECTOR 80
- SECTOR 81
- SECTOR 82
- SECTOR 83
- SECTOR 84
- SECTOR 85
- SECTOR 86
- SECTOR 87
- SECTOR 88
- SECTOR 89
- SECTOR 90
- SECTOR 91
- SECTOR 92
- SECTOR 93
- SECTOR 94
- SECTOR 95
- SECTOR 96
- SECTOR 97
- SECTOR 98
- SECTOR 99
- SECTOR 100

LEYENDA TIPOLOGIA

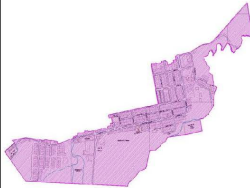
- SECTOR
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8
- SECTOR 9
- SECTOR 10
- SECTOR 11
- SECTOR 12
- SECTOR 13
- SECTOR 14
- SECTOR 15
- SECTOR 16
- SECTOR 17
- SECTOR 18
- SECTOR 19
- SECTOR 20
- SECTOR 21
- SECTOR 22
- SECTOR 23
- SECTOR 24
- SECTOR 25
- SECTOR 26
- SECTOR 27
- SECTOR 28
- SECTOR 29
- SECTOR 30
- SECTOR 31
- SECTOR 32
- SECTOR 33
- SECTOR 34
- SECTOR 35
- SECTOR 36
- SECTOR 37
- SECTOR 38
- SECTOR 39
- SECTOR 40
- SECTOR 41
- SECTOR 42
- SECTOR 43
- SECTOR 44
- SECTOR 45
- SECTOR 46
- SECTOR 47
- SECTOR 48
- SECTOR 49
- SECTOR 50
- SECTOR 51
- SECTOR 52
- SECTOR 53
- SECTOR 54
- SECTOR 55
- SECTOR 56
- SECTOR 57
- SECTOR

Indices Norma

TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y DE USOS

FICHA NORMATIVA SECTOR 6

Pag 2 de 2

Principal		Complementario		Restringido	
VU	Vivienda Unifamiliar	C1	Comercio a nivel de barrio y al detal		
VB	Vivienda Bifamiliar	C2	Comercio a nivel sector		
VM	Vivienda Multifamiliar	R1	Recreacional pequeña escala		
VAC	Agrupaciones o Conjuntos	R2	Recreacion mediana escala		
		R3	Recreacional gran escala		
		I1	Institucional nivel barrial		
		I2	Institucional nivel sector		
		I3	Institucional nivel ciudad		
		G1	Industria Liviana		
Bienes				Servicios	
C1	Tiendas, reventa, venta, de viveres y abarrotes, salumerías, venta de huevos, comercialización de productos derivados del agro, Panadería, pastelería, Misceláneas, cacharrería y adorno, dulcerías, Librerías, papeterías al detal y fotocopias.		C1	Salón de belleza, peluquerías, barbería, hasta tres (3) pedidos, heladerías, venta de empanadas, arepas, ensaladas, postres, Establecimiento de alquiler de ropa y disfraces, salonería mediana, Establecimientos de servicio de telecomunicaciones. Llamadas, fax, Internet, Floristerías, alquiler de películas, mp3, música.	
C2	Minimercados, Distribuidora de productos cárnicos, pescado y productos de mar, almacenes de ropa, vestuario y boutique, venta de calzados, artículos de cuero, telas, hilos, botones y textiles en general, venta de ropa industrial y de trabajo, venta de alfo y decoración para el hogar, establecimientos de instrumentos, aparatos y accesorios de Medicina, Cirugía, Odontología, Ortopedia y Veterinaria, establecimiento de venta aparatos de rayos X y Electroterapia, instrumentos médicos y científicos, establecimiento de instrumentación para dentista, de salud, medición y ensayo de laboratorio, Establecimientos de venta de instrumentos musicales, ópticas, consultorios odontológicos, dentisterías, relojería, joyería, platería, venta de periódicos y revistas, venta de equipos accesorios y suministros, computadores, móviles celulares, almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, lamparas y accesorios, porcelanías y artículos de lujo, cristalería, vajillas, artesanías, artículos de cocina, colchones, mantelerías y vidrieras, almacenes de artículos deportivos, camping y esquiismo, compraventa o preteridas, productos de jardinería, viveros, almacenes de juguetería, venta de artículos para bebé, venta de artículos desechables, plásticos o copor, farmacias o droguerías, cosméticos, perfumes, venta de productos homeopáticos y casas herbolarias.		C2	Oficinas asesoras de servicios profesionales o técnicos, oficinas asesoras de trámites, expedición de documentos, Servicios profesionales jurídicos, contables, auditorías, consultoras, compañías de seguros, agencias de finca raíz, inmobiliarias, Salón de belleza y peluquerías con 4 o más pedidos, Estudios fotográficos, agencias de publicidad, Papeterías especializadas, reproducción e impresión, helográfica, Plater, platicificado, Empresas de Seguridad y Caladuría, Servicio de alquiler de luces y sonido para eventos, Alquiler de maquinas de labadoras, Casa estudiant, Clinica del vestido, Paraqueadero.	
	Guardería, Jardín infantil, salacunas, caseta comunal, Puesto de salud, Puntos de informacion turística		G3	Reparación de aparatos eléctricos de uso domestico como refrigeradores, lavadoras, estufas, radios, televisores, Reparación de cableado, rematadora, zapaterías, Mantenimiento de computadores.	
I1			R1	Son áreas de uso recreativo a nivel de barrio: Parques de barrio, juegos infantiles y canchas deportivas.	
I2	Comisarias de Familia, Inspecciones de policía, Centros de atención inmediata (CAI), Estación radiodifusora, emisoras, Salas de producción y edición de televisión, Teatros al aire libre, plazoletas, auditorios, medias torlas, centros culturales comunitarios, salones comunales, academias y casas de la cultura, Instalaciones dedicadas a los diferentes cultos religiosos, colegios de enseñanza media.		R2	Son áreas de uso recreativo a nivel de un sector: polideportivos, escenarios al aire libre, centros de espectáculos.	
I3	Sedes administrativas de servicios publicos domiciliarios, bibliotecas, Cruz Roja, Defensa Civil.		R3	Son áreas de áreas de uso recreativo a nivel municipio: parques temáticos.	
	NOTA: Los establecimientos comerciales legalmente constituidos antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, se mantendrán, pero perderán su vigencia una vez suspendan su actividad, y el nuevo uso tendrá que cumplir lo establecido en el presente Acuerdo.		G1	Fabricación artículos confeccionados de materiales textiles, lencería, encajes, franjas, tejidos, prendas de vestir, Microempresas de productos de alimentos de: galletas, arepas, mani, empanadas, tamales, achiras, derivados del café, Embulidos, etc.	

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
33	EscrituraDePropiedad	18/01/2012	1ª Caicedonia	Caicedonia
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
382-22392	09/08/2024	76122010000000308001 5000000000	Casa	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			
Observación	El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.			

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Colectora	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital, estación de policía y otros de uso recreativo.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> <p>La construcción observada en el segundo piso está desarrollada en su totalidad en sistema liviano.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0



Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina metálica; Baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica; cielo raso en PVC.							



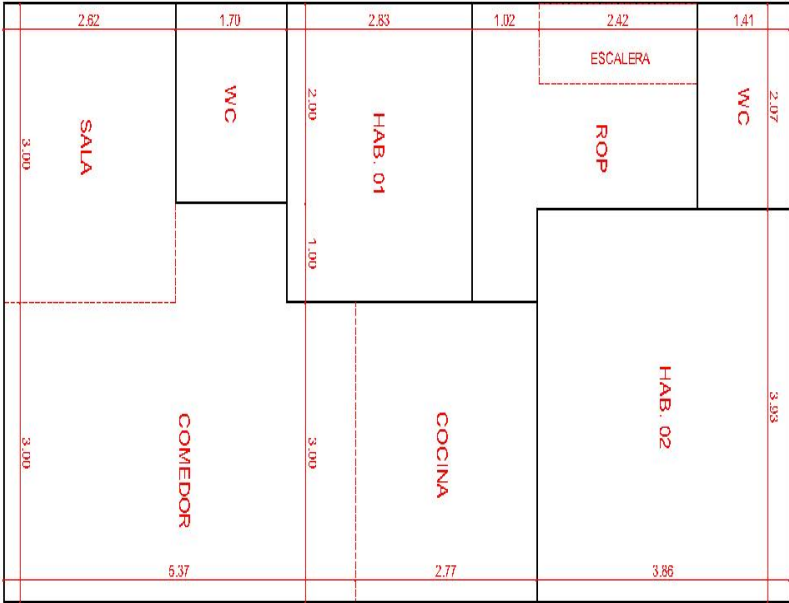
#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Caicedonia	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3113728429	150.00	150.00	\$1,000,000	\$150,000,000
2	Caicedonia	\$195,000,000	0.93	\$181,350,000	3112449977	80.00	90.00	\$1,500,000	\$135,000,000
3	Caicedonia	\$115,000,000	0.90	\$103,500,000	3147928979	72.00	40.00	\$1,600,000	\$64,000,000
Del inmueble						72.00	81.79		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$78,000,000	\$520,000	0.98	1.0	0.98	\$509,600
2	\$46,350,000	\$579,375	1.00	1.0	1.00	\$579,375
3	\$39,500,000	\$548,611	1.00	1.0	1.00	\$548,611
					PROMEDIO	\$545,862.04
					DESV. STANDAR	\$34,968.64
					COEF. VARIACION	6.41%

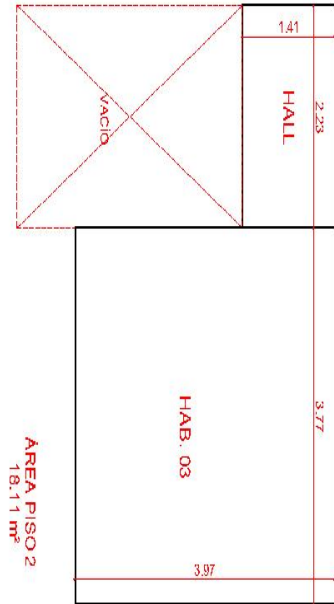
TERRENO	ADOPTADOM2	\$545,000.00	AREA	72.00	TOTAL	\$39,240,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	81.79	TOTAL	\$98,148,000.00
VALOR TOTAL	\$137,388,000.00					

<b>Observaciones:</b> Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.						
<b>Enlaces:</b> 1.- <a href="https://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-caicedonia/2525134">https://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-caicedonia/2525134</a> 2.- <a href="https://bit.ly/4e1ZrPQ">https://bit.ly/4e1ZrPQ</a> 3.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-otros-municipios/7753867">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-otros-municipios/7753867</a>						

Plano



MZ E # 15  
LA ISABELA  
CAICEDONIA V.  
AREA PISO 1  
72.00 m²



AREA PISO 2  
18.11 m²



Foto Selfie



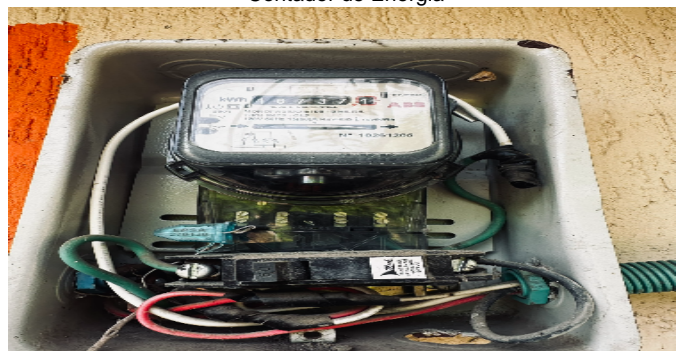
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo





Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Comedor



Cocina





Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3





Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



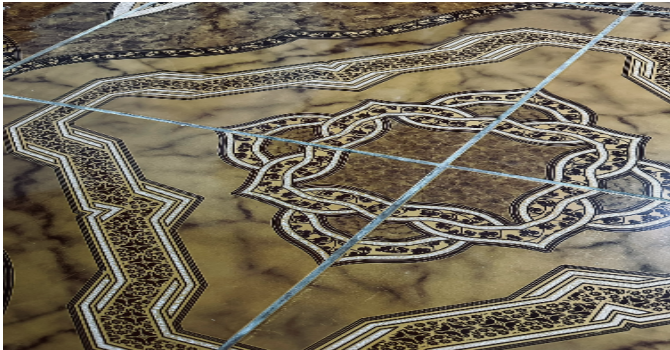
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados





Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



**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.

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-9738604**



PIN de Validación: c1440bbc



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ 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 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regimen  
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  
07 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5





PIN de Validación: c1440bbc



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-9738604 M.I.: 382-22392**

#### Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

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  
07 Sep 2020

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c1440bbc



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: c1440bbc



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



Fecha de inscripción 07 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

**RAA AVALUO: LRCAJA-9738604 M.I.: 382-22392**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO  
Dirección: CALLE 25 NORTE # 13 - 41 APTO 405-A  
Teléfono: 3113323523  
Correo Electrónico: arquivangarcia@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 18468387

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: c1440bbc



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c1440bbc**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-9738604 M.I.: 382-22392**

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal