



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	27/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 54 A # 49 D - 3A
Barrio	EL MORICHAL
Ciudad	Cali
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	ZUÑIGA IBARRA MARIA ELISA

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE JUNIOR ESTACION ZUNIGA

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 **ZUÑIGA IBARRA MARIA ELISA** ubicado en la CL 54 A # 49 D - 3A EL MORICHAL, 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 \$146,025,000.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y seis millones veinticinco mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	52.5	M2	\$770,000.00	27.68%	\$40,425,000.00
Area Construida	CASA	88	M2	\$1,200,000.00	72.32%	\$105,600,000.00
TOTALES					100%	\$146,025,000

Valor en letras
Ciento cuarenta y seis millones veinticinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0		146,025,000	Valor asegurable
% valor proporcional			100	Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				12
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-11306 23701	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	JOSE JUNIOR ESTACION ZUNIGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1130623701	Teléfono	3027431827
Email	junio.estacio@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ZUÑIGA IBARRA MARIA ELISA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	31983699	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 54 A # 49 D - 3A				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	EL MORICHAL	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: El inmueble se encuentra ubicado sobre la Calle 54, a 100 metros de la Avenida Ciudad de Cali, a 50 metros de la Avenida Carrera 49D y a 200 metros de la Avenida Carrera 50. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND
AREA DE TERRENO	M2	52.5	AREA DE TERRENO	M2
AREA CONSTRUIDA	M2	49.82		52.5
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND
AREA CONSTRUIDA NIVEL 1	M2	44	AREA DE TERRENO	M2
AREA CONSTRUIDA NIVEL 2	M2	44	AREA CONSTRUIDA	M2
ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.8	42		
Indice construcción	3	157.5		
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	4.2	
Fondo	12.5	Relación frente fondo	1/3	
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.			

Acuerdo Decreto	Acuerdo 373 de 2014
Area Del Lote	52.5
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
Actuaciones Estrategicas	No aplica
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContrucion	3
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	6 M2
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	4 PISOS
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cuenta con un área construida registrada en escritura pública de 49.82 m ² en dos niveles. La normativa indica que solo se puede construir un área de 42 m ² por nivel, es decir, una superficie total

permitida de 84.00 m². En campo, se midió un área total de 88.00 m². Para el presente informe, se liquidará un área de 84.00 m², correspondiente a lo susceptible de ser legalizado.

Consulta Catastral y/o Predial

Resultado																																																
Exportar Selección																																																
▲ Capa: Edificabilidad																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 15%;">Indice constr base</th> <th style="width: 15%;">Indice constr adicional</th> <th style="width: 15%;">Indice ocupacion</th> <th style="width: 15%;">Normas volumetricas</th> <th style="width: 15%;">Norma complementaria</th> <th style="width: 15%;">Resoluciones</th> <th style="width: 10%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>3</td><td>1</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td></td><td></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																					
@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover																																									
	3	1	Ver más	Ver más	Ver más																																											
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 45%;">Nombre</th> <th style="width: 15%;">Norma</th> <th style="width: 15%;">Resoluciones</th> <th style="width: 10%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td><td>Ver más</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>															@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remover		CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más																										
@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remover																																												
	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más																																														
▲ Capa: Areas de actividad																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 15%;">Nombre</th> <th style="width: 15%;">Area actividad</th> <th style="width: 15%;">Tipo</th> <th style="width: 15%;">Vocation</th> <th style="width: 15%;">Normas complementarias</th> <th style="width: 10%;">CIIU 4</th> <th style="width: 10%;">Actividades permitidas</th> <th style="width: 10%;">Resoluciones / Acuerdos</th> <th style="width: 10%;">Norma</th> <th style="width: 10%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><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></td><td>Ver más</td><td></td><td>Ver más</td><td></td></tr> </tbody> </table>															@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocation	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													
@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocation	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover																																						
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más		Ver más		Ver más																																							
▲ Capa: Estrato urbano y expansión																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 10%;">ID predio</th> <th style="width: 15%;">NPN</th> <th style="width: 10%;">No. predial</th> <th style="width: 10%;">Comuna</th> <th style="width: 10%;">Barrio / Sector</th> <th style="width: 10%;">Condición</th> <th style="width: 10%;">Dirección</th> <th style="width: 10%;">Dirección certificada</th> <th style="width: 10%;">Manzana - lado</th> <th style="width: 10%;">Lado</th> <th style="width: 10%;">Estrato valor</th> <th style="width: 10%;">Estrato descripción</th> <th style="width: 10%;">Uso principal</th> <th style="width: 10%;">Fecha publicación</th> <th style="width: 10%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>854796</td><td>760010100159902510006000000006</td><td>Ñ09620006000</td><td>15</td><td>El Morichal</td><td>Predio no reglamentado en PH (NPH)</td><td>C 70 # 69 - 57</td><td></td><td>15990251B</td><td>B</td><td>2</td><td>Bajo</td><td>Habitacional</td><td>2023-04-27</td><td></td></tr> </tbody> </table>															@	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover		854796	760010100159902510006000000006	Ñ09620006000	15	El Morichal	Predio no reglamentado en PH (NPH)	C 70 # 69 - 57		15990251B	B	2	Bajo	Habitacional	2023-04-27			
@	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover																																	
	854796	760010100159902510006000000006	Ñ09620006000	15	El Morichal	Predio no reglamentado en PH (NPH)	C 70 # 69 - 57		15990251B	B	2	Bajo	Habitacional	2023-04-27																																		
▲ Capa: Terrenos																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 10%;">ID predio</th> <th style="width: 10%;">No. predial</th> <th style="width: 15%;">NPN</th> <th style="width: 10%;">Tipo avaluo</th> <th style="width: 10%;">Sector</th> <th style="width: 10%;">Comuna</th> <th style="width: 10%;">Barrio</th> <th style="width: 10%;">Manzana</th> <th style="width: 10%;">Terreno</th> <th style="width: 10%;">Predio</th> <th style="width: 10%;">Dirección</th> <th style="width: 10%;">Edificio / Conjunto residencial</th> <th style="width: 10%;">Fecha actualización</th> <th style="width: 10%;">Área</th> <th style="width: 10%;">Perímetro</th> <th style="width: 10%;">Activida Permitid</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>854796</td><td>Ñ096200060000</td><td>760010100159902510006000000006</td><td>01</td><td>00</td><td>15</td><td>99</td><td>0251</td><td>0006</td><td>0006</td><td>C 70 # 69 - 57</td><td></td><td>2019-09-23</td><td>52.4986931910</td><td>33.3999478873</td><td>Ver más</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	Activida Permitid		854796	Ñ096200060000	760010100159902510006000000006	01	00	15	99	0251	0006	0006	C 70 # 69 - 57		2019-09-23	52.4986931910	33.3999478873	Ver más
@	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro	Activida Permitid																																
	854796	Ñ096200060000	760010100159902510006000000006	01	00	15	99	0251	0006	0006	C 70 # 69 - 57		2019-09-23	52.4986931910	33.3999478873	Ver más																																
▼ Capa: Manzanas catastrales																																																
▲ Capa: Barrios y sectores																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 10%;">Codigo</th> <th style="width: 15%;">Nombre</th> <th style="width: 15%;">Perímetro (m)</th> <th style="width: 15%;">Área (m2)</th> <th style="width: 10%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>1599</td><td>El Morichal</td><td>4952.386</td><td>1195560.637</td><td></td></tr> </tbody> </table>															@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover		1599	El Morichal	4952.386	1195560.637																							
@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover																																											
	1599	El Morichal	4952.386	1195560.637																																												
▼ Capa: Comunas																																																

Plano de Clasificación del suelo_Urbano-Rural



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4151	EscrituraDePropiedad	28/12/2011	14	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-845165	24/09/2024	76001010015990251000	CASA 6000000006

Observación

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

Limitaciones al dominio: anotación 4, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Observación**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	PEATONAL	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: CDI Semillas de Paz, Centro de Salud Llano Verde, Parque los Arrayanes.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	13 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporto				
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>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

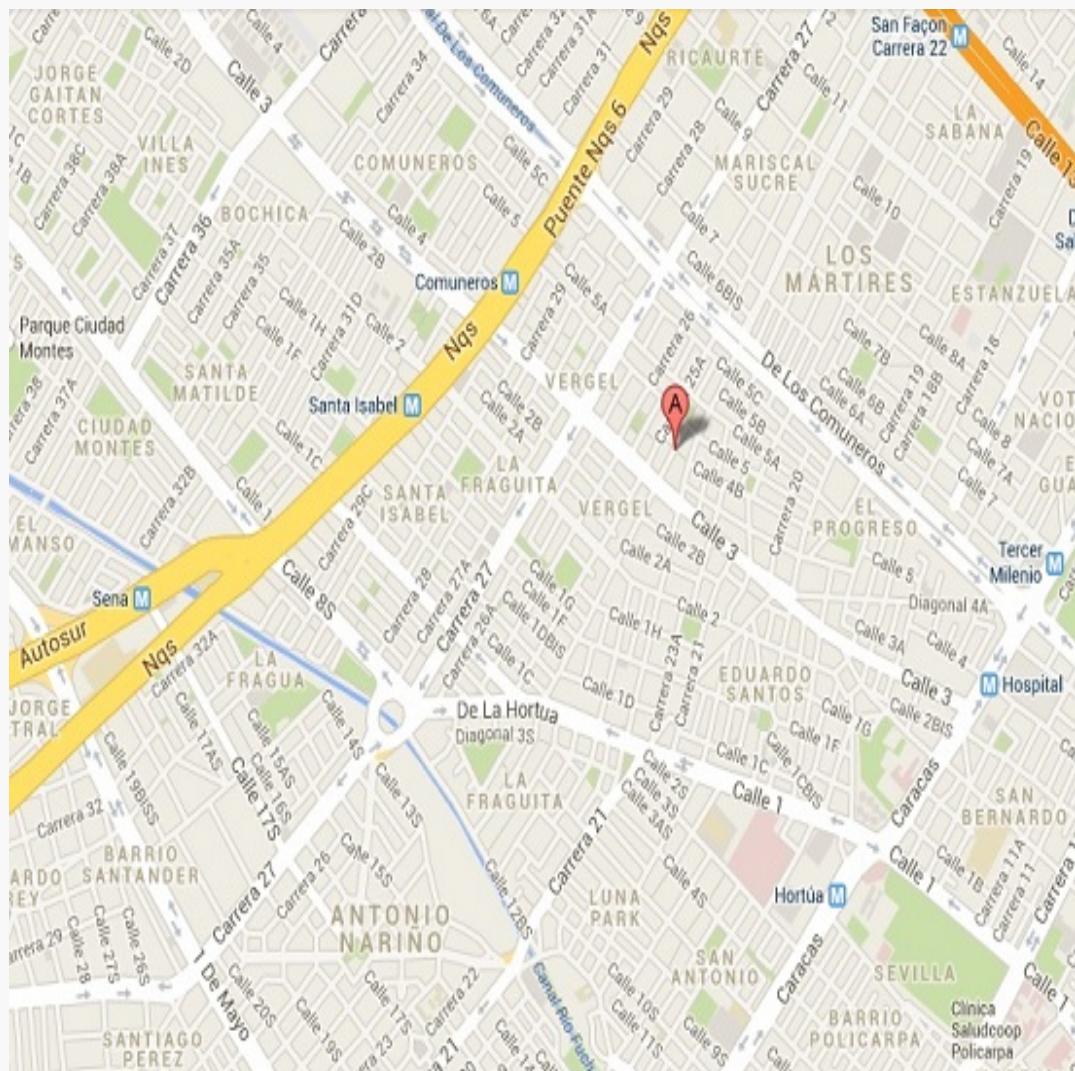
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	El inmueble cuenta con pisos en cerámica, muros estucados y pintados, cocina es de diseño sencillo, con acabados básicos que incluyen muebles altos y bajos, cuenta con una rea de balcón y terraza en obra gris que no serán tenidas en cuenta en le presente informe, ya que no son funcionales para la destinación vivienda.
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dirección: CL 54 A # 49 D - 3A | EL MORICHAL | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.3942385479570105
GEOGRAFICAS : 3° 23' 39.2598''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.51193031839287
GEOGRAFICAS : 76° 30' 42.948''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrera 49 D # 54 D - 47	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3173335931	52	100	\$1,050,000	\$105,000,000
2	Carrera 49 D # 56 A - 54	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3505359494	45	95	\$1,400,000	\$133,000,000
3	Calle 56 G # 49 H - 26	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3107433298	37	110	\$1,300,000	\$143,000,000
4	Carrera 49 D # 56 J - 24	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3107069300	67	120	\$1,000,000	\$120,000,000
Del inmueble						52.5	82		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,500,000	\$721,154	1.0	1.0	1.00	\$721,154
2	\$38,000,000	\$844,444	1.0	1.0	1.00	\$844,444
3	\$28,000,000	\$756,757	1.0	1.0	1.00	\$756,757
4	\$51,000,000	\$761,194	1.0	1.0	1.00	\$761,194
					PROMEDIO	\$770,887.27
					DESV. STANDAR	\$52,210.15
					COEF. VARIACION	6.77%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$770,000.00	AREA	52.5	TOTAL	\$40,425,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	82	TOTAL	\$98,400,000.00
VALOR TOTAL		\$138,825,000.00				

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.

Enlaces:

1.-CAMPO ROBERTO

2.-CAMPO DEIBER

3.-CAMPO ANDREA

4.-CAMPO JULIANA

Plano

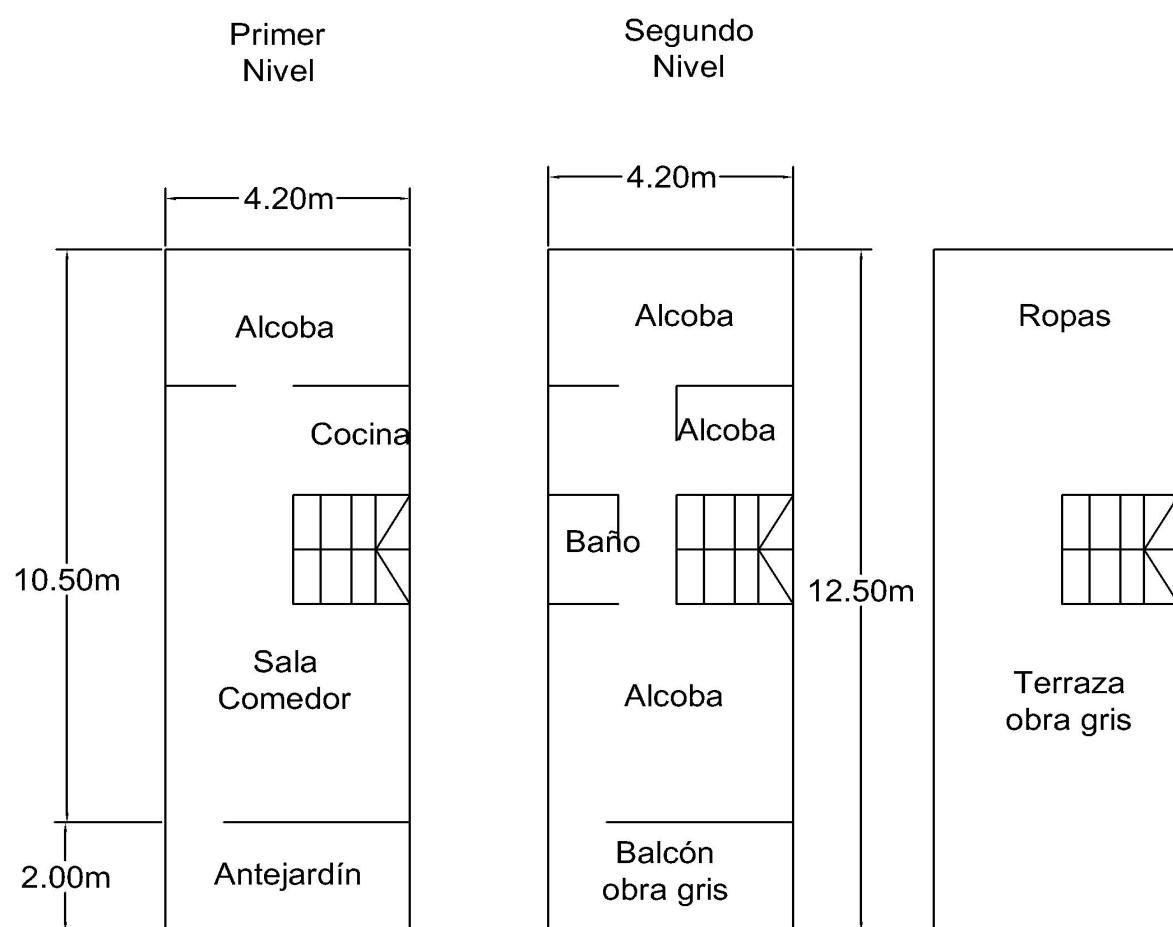


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas

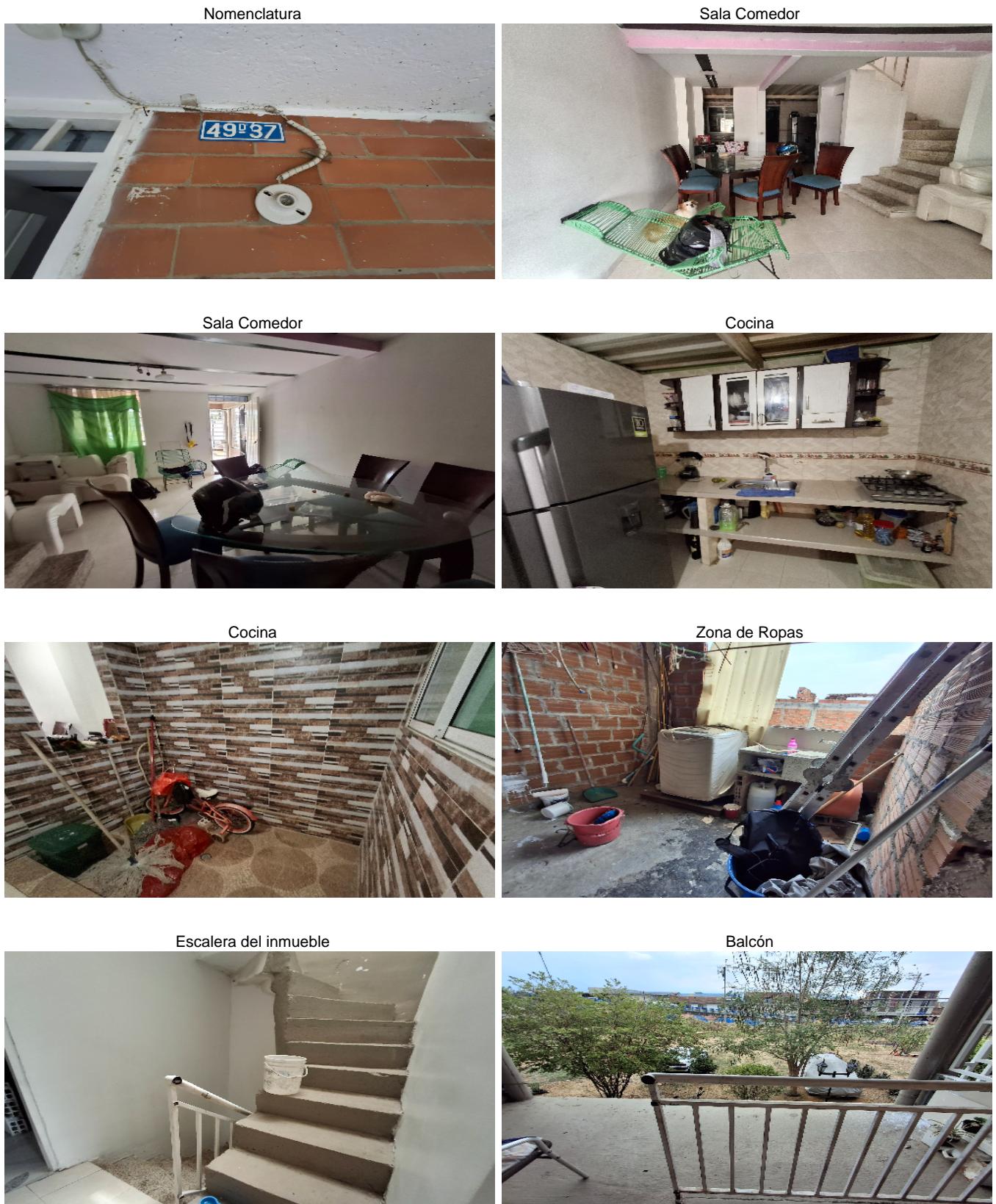


Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble





Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



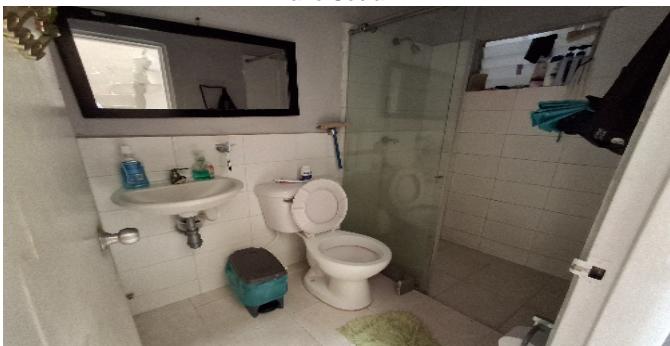
Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



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 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-1130623701



PIN de Validación: a66d091e



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a56d091e



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE ASSESSORES

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 Edificación, Conservación 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: a66d191e



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

- 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.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1130623701 V.370-845165
Los datos clave 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: a66d09fe



PIN DE VALIDACIÓN

a66d09fe

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 catorce (14) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1130623701 M.I.: 370-845165