



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077632547-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS JILMAR LEON PALACIOS	FECHA VISITA	27/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1077632547	FECHA INFORME	30/12/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 42B BIS 48-40 AP 101	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	22 años
BARRIO	CIUDAD CORDOBA	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
IDENTIFICACIÓN	1010163646		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROMERO YESQUEN EDITH ESTHER			
NUM.	1801	#NOTARIA	2	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			11/12/2020
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	760010100159600320006000000006 MAYOR EXTENSION			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporto			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR MACA CERON			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	No aplica	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	48.21			

M. INMOB.	N°
370-1067976	APARTAMENTO 101

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** El inmueble está ubicado en la Comuna 15 de Cali, en el Barrio Ciudad Córdoba, sobre la vía peatonal de la Carrera 42B Bis, a 50 metros de la Avenida Calle 48, a 50 metros de la Carrera 42B y a 400 metros de la Calle 54, también conocida como Avenida Ciudad de Cali.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 122,920,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 122,920,200

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS

  
 FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA  
 Perito Actuario  
 C.C: 1010163646 RAA: AVAL-1010163646  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2024-12-29 15:41:00

  
**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 Nombre de la firma
 

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:**  
**horizontal:** Escritura 1801 del 11 de diciembre de 2020,  
Notaría Segunda de Cali.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
Acuerdo 373 de 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	59.67	AREA PRIVADA	M2	59.67
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.6	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.67
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 42B BIS 48-40 AP 101 | CIUDAD CORDOBA | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1801, fecha: 11/12/2020, Notaría: 2 y ciudad: CALI.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
		SI	Bueno
		SI	Bueno
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	
Vida Remanente	78	Año de Construcción	2002
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Exterior		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	59.67	M2	\$2,060,000.00	100.00%	\$122,920,200.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$122,920,200</b>
Valor en letras	Ciento veintidós millones novecientos veinte mil doscientos Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$122,920,200**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** 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 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** En el entorno cercano se destacan la Institución Educativa Carlos Holmes Trujillo, el Skate Park Ciudad Córdoba, el Centro de Salud El Vallado, la Estación de Policía El Vallado, y el Polideportivo de Ciudad Córdoba. Además, las vías principales en la zona incluyen la Carrera 42B Bis, la Avenida Calle 48, la Calle 50, y la Carrera 41F.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1801, Fecha escritura: 11/12/2020, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CALI, Administración: No aplica, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble presenta pisos en cerámica en todas las dependencias, los muros están terminados con estucados y pintados, y los techos son en yeso. En general, el estado de conservación es bueno, sin evidencias de humedad significativa o daños estructurales visibles, lo que sugiere un mantenimiento adecuado de los acabados y de la estructura en su conjunto.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	kr 47 B # 45 CIUDAD CORDOBA	2	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000		\$		\$	\$2,400,000.00	3045986312
2	KR 42A BIS # 51 CIUDAD CORDOBA	2	\$175,000,000	0.98	\$171,500,000		\$		\$	\$1,715,000.00	3009121516
3	KR 42 B # 54 CIUDAD CORDOBA	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000		\$		\$	\$2,375,000.00	3173059595
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>	.	.	<b>0</b>		<b>0</b>				

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	45	45	1.0	1.0	1.0	0.90	1.0	0.9	\$2,160,000.00
2	20	100	100	1.0	1.0	1.0	1.1	1.0	1.1	\$1,886,500.00
3	20	50	50	1.0	1.0	1.0	0.90	1.0	0.9	\$2,137,500.00
	<b>22 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$2,061,333.33
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$151,827.48
									<b>COEF. VARIACION</b>	7.37%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,213,160.81	<b>TOTAL</b>	\$132,059,305.66
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,909,505.85	<b>TOTAL</b>	\$113,940,214.34
VALOR TOTAL	\$122,920,200.00			

Observaciones:

Para la valoración del inmueble se ha utilizado la metodología de comparación de mercado, dado que existe una oferta significativa de propiedades comparables en la zona. Este método se ha aplicado de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y el Decreto 1420 de 1998. Las propiedades seleccionadas para esta comparación provienen del mismo sector y poseen características similares al inmueble en cuestión. En el proceso de homogenización de las ofertas, se ha aplicado un factor de ajuste que permite valorar con precisión, teniendo en cuenta los distintos factores que influyen en el valor final de cada propiedad.

Enlaces:

1.-<https://alquilerfincas.co/apartamento-venta-ciudad-cordoba-call/7362835>

2.-[https://fincaelpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-ciudad-cordoba-vp1911299-multibienes?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincaelpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-ciudad-cordoba-vp1911299-multibienes?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

3.-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1453953375-vendo-apartamento-con-plancha-en-ciudad-cordoba-prop-horizontal-JM#polycard\\_client=search-nonloc&position=2&search\\_layout=grid&ttype=item&tracking\\_id=48d749f7-0a77-4 hac-b8f4-3e950049fb6](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1453953375-vendo-apartamento-con-plancha-en-ciudad-cordoba-prop-horizontal-JM#polycard_client=search-nonloc&position=2&search_layout=grid&ttype=item&tracking_id=48d749f7-0a77-4 hac-b8f4-3e950049fb6)

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 42B BIS 48-40 AP 101 | CIUDAD CORDOBA | Cali |  
Valle del Cauca

**COORDENADAS (DD)**

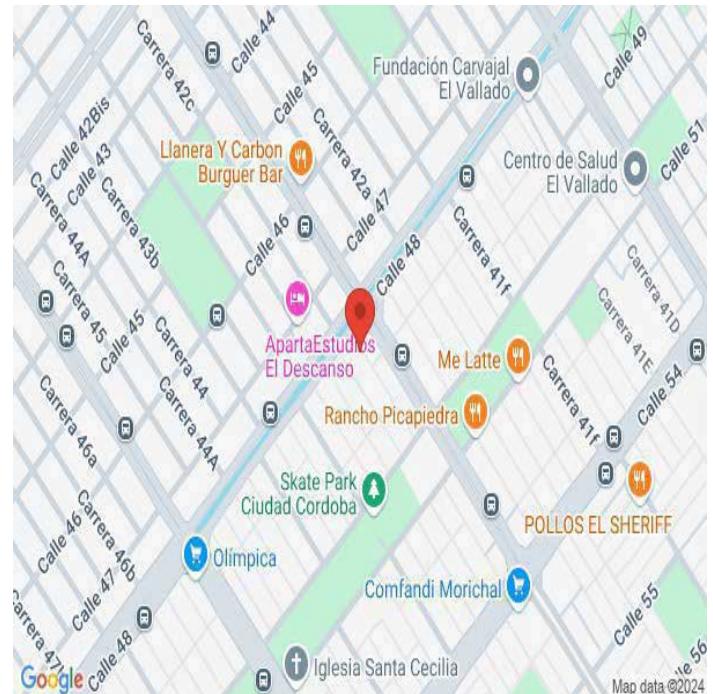
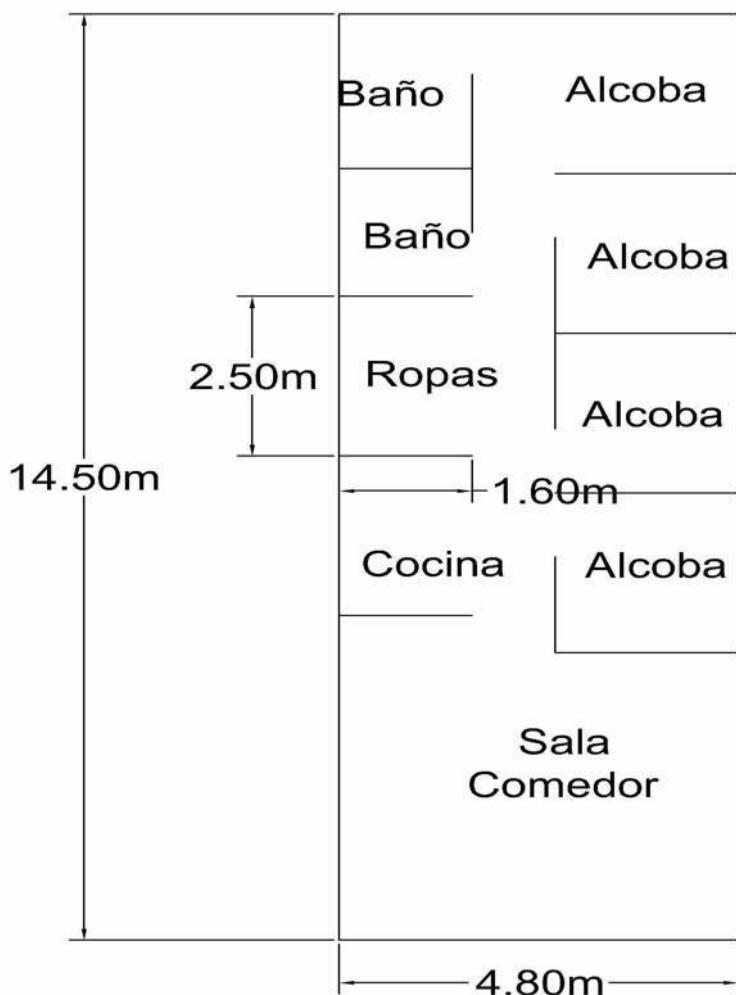
**Latitud:** 3.40428445554671

**Longitud:** -76.50769712131009

**COORDENADAS (DMS)**

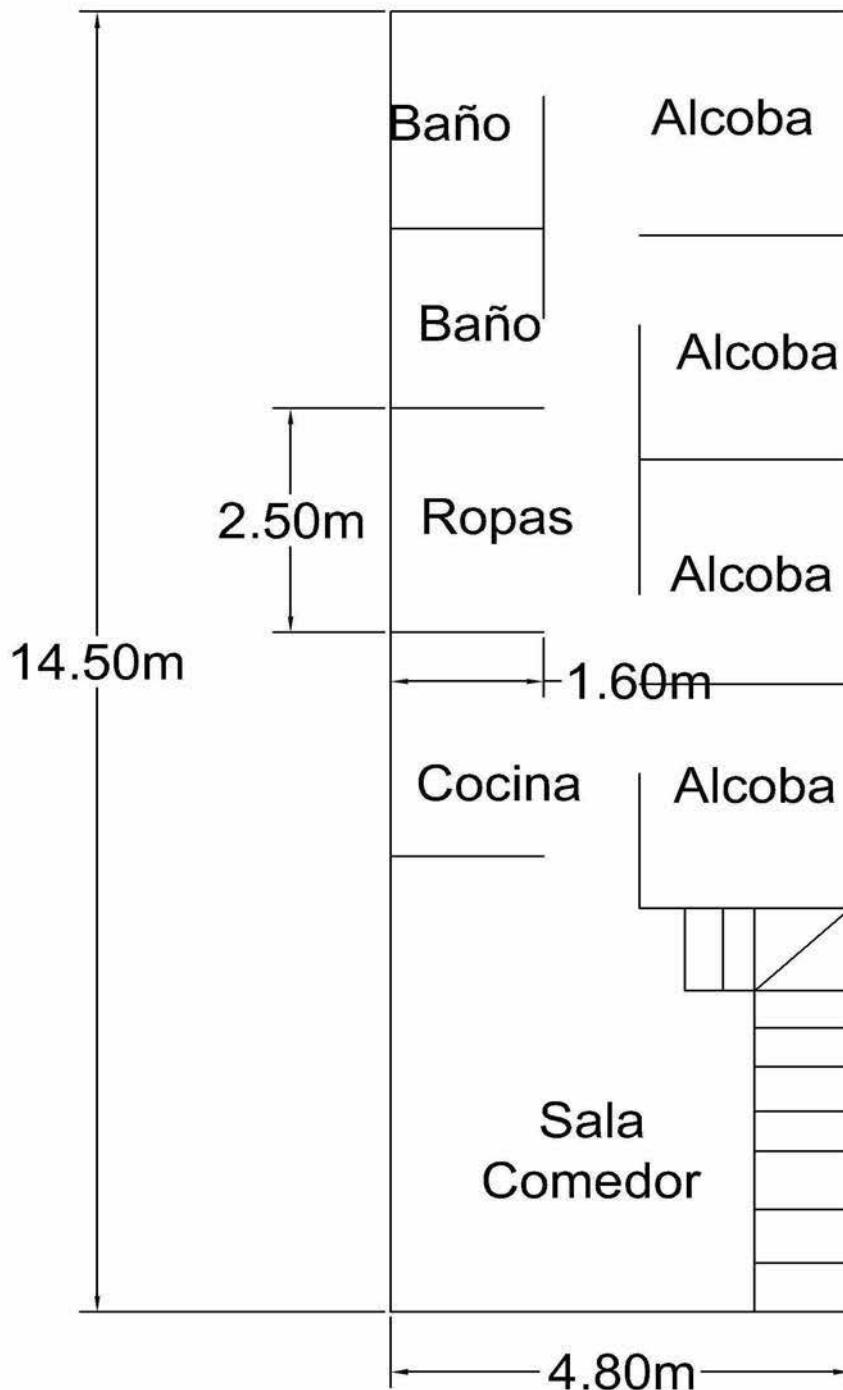
**Latitud:** 3° 24' 15.4224''

**Longitud:** 76° 30' 27.7086''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

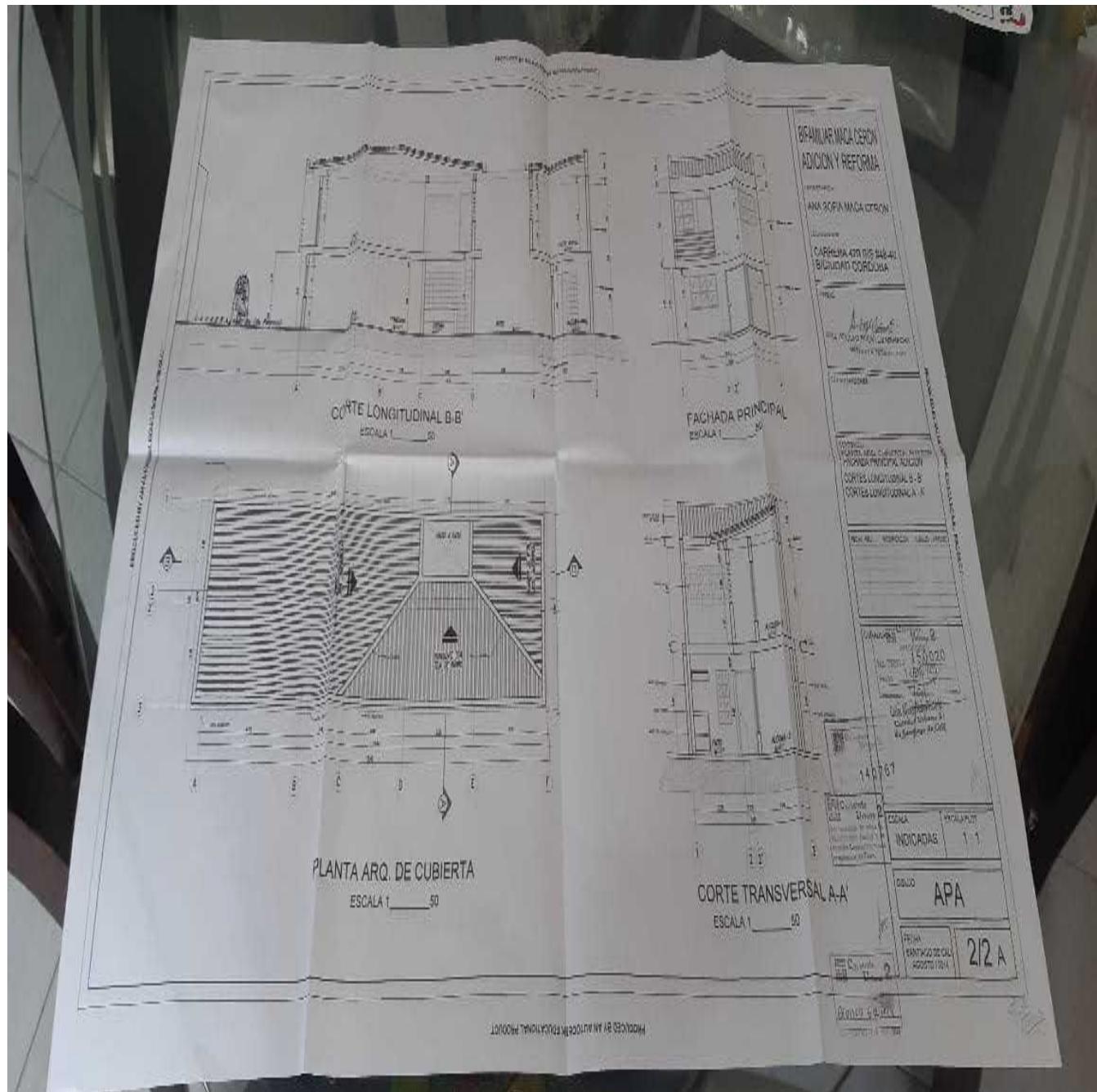
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

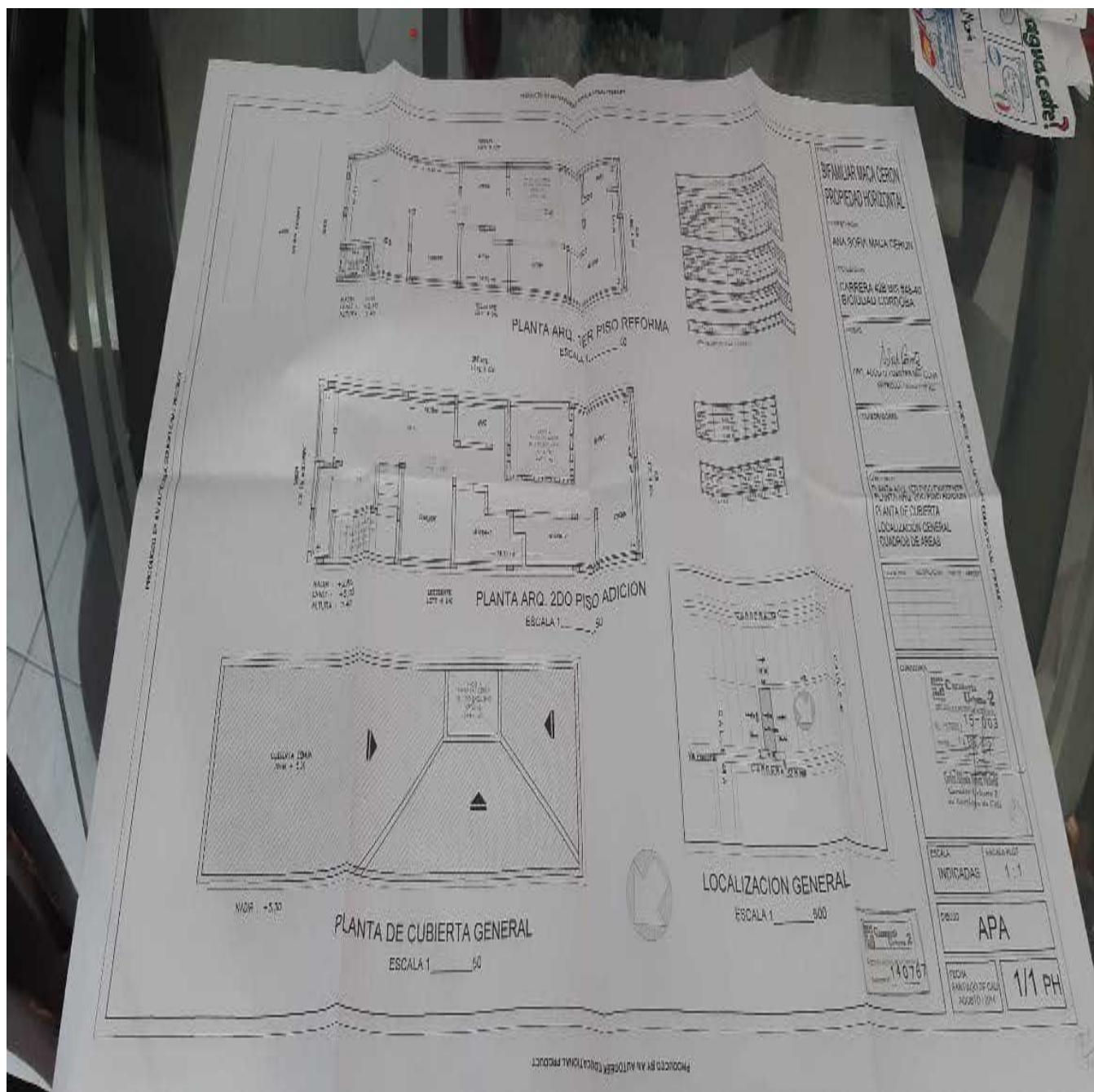


## OTROS ANEXOS

### DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1



## DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-2



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



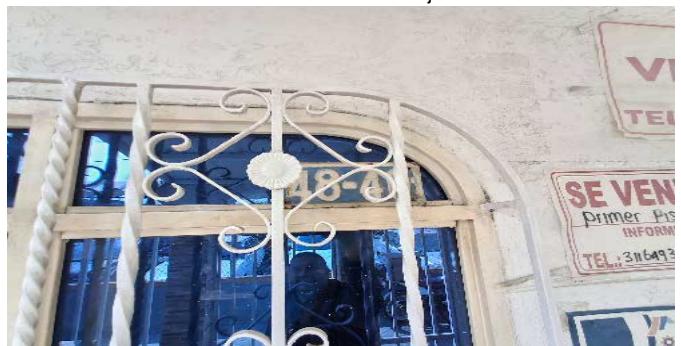
Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



## FOTOS General



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Escalera común - CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

Resultado																																											
Exportar Selección																																											
▼ Capa: Áreas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral																																											
▲ Capa: Inundacion fluvial																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Tipo amenaza</th> <th style="text-align: center;">Fuente</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Amenaza Baja mitigable (Profundidad &lt; 0.45 m o Velocidad &lt; 0.5 m/s)</td> <td style="text-align: center;">OSO</td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> </tbody> </table>												Tipo amenaza						Fuente	Remover	Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)						OSO																	
Tipo amenaza						Fuente	Remover																																				
Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)						OSO																																					
▲ Capa: Edificabilidad																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Indice constr base</th> <th style="text-align: center;">Indice constr adicional</th> <th style="text-align: center;">Indice ocupacion</th> <th style="text-align: center;">Normas volumetricas</th> <th style="text-align: center;">Norma complementaria</th> <th style="text-align: center;">Resoluciones</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2,2</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;"><a href="#">Ver más</a></td> <td style="text-align: center;"><a href="#">Ver más</a></td> <td style="text-align: center;"><a href="#">Ver más</a></td> <td></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> </tbody> </table>												Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover	2,2	1	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>																				
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover																																					
2,2	1	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>																																							
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Nombre</th> <th style="text-align: center;">Norma</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Resoluciones</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td> <td style="text-align: center;"><a href="#">Ver más</a></td> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> </tbody> </table>												Nombre				Norma	Resoluciones		Remover	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)				<a href="#">Ver más</a>																			
Nombre				Norma	Resoluciones		Remover																																				
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)				<a href="#">Ver más</a>																																							
▲ Capa: Áreas de actividad																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Nombre</th> <th style="text-align: center;">Area actividad</th> <th style="text-align: center;">Tipo</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Vocation</th> <th style="text-align: center;">Normas complementarias</th> <th style="text-align: center;">CIIU 4</th> <th style="text-align: center;">Actividades permitidas</th> <th style="text-align: center;">Resoluciones / Acuerdos</th> <th style="text-align: center;">Norma</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td> <td>AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td> <td style="text-align: center;"><a href="#">Ver más</a></td> <td style="text-align: center;"><a href="#">Ver más</a></td> <td style="text-align: center;"><a href="#">Ver más</a></td> <td></td> <td style="text-align: center;"></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		<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>												
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		<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>																																				
▲ Capa: Estrato urbano y expansión																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ID predio</th> <th style="text-align: center;">NPN</th> <th style="text-align: center;">No. predial</th> <th style="text-align: center;">Comuna</th> <th style="text-align: center;">Barrio / Sector</th> <th style="text-align: center;">Condición</th> <th style="text-align: center;">Dirección</th> <th style="text-align: center;">Dirección certificada</th> <th style="text-align: center;">Manzana - lado</th> <th style="text-align: center;">Lado</th> <th style="text-align: center;">Estrato valor</th> <th style="text-align: center;">Estrato descripción</th> <th style="text-align: center;">Uso principal</th> <th style="text-align: center;">Fecha publicación</th> <th style="text-align: center;">R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <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	R															
ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	R																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">56357</td> <td style="text-align: center;">760010100159600320006000000006</td> <td style="text-align: center;">Ñ011200060000</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">Ciudad Córdoba</td> <td style="text-align: center;">Predio no reglamentado en PH (NPH)</td> <td style="text-align: center;">K 42 B BIS # 48 - 40 1</td> <td></td> <td style="text-align: center;">15960032C</td> <td style="text-align: center;">C</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">Medio-bajo</td> <td style="text-align: center;">Habitacional</td> <td style="text-align: center;">2023-04-27</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>														56357	760010100159600320006000000006	Ñ011200060000	15	Ciudad Córdoba	Predio no reglamentado en PH (NPH)	K 42 B BIS # 48 - 40 1		15960032C	C	3	Medio-bajo	Habitacional	2023-04-27																
56357	760010100159600320006000000006	Ñ011200060000	15	Ciudad Córdoba	Predio no reglamentado en PH (NPH)	K 42 B BIS # 48 - 40 1		15960032C	C	3	Medio-bajo	Habitacional	2023-04-27																														
▲ Capa: Terrenos																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ID predio</th> <th style="text-align: center;">No. predial</th> <th style="text-align: center;">NPN</th> <th style="text-align: center;">Tipo avaluo</th> <th style="text-align: center;">Sector</th> <th style="text-align: center;">Comuna</th> <th style="text-align: center;">Barrio</th> <th style="text-align: center;">Manzana</th> <th style="text-align: center;">Terreno</th> <th style="text-align: center;">Predio</th> <th style="text-align: center;">Dirección</th> <th style="text-align: center;">Edificio / Conjunto residencial</th> <th style="text-align: center;">Fecha actualización</th> <th style="text-align: center;">Área</th> <th style="text-align: center;">I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>														ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	I															
ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	I																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">56357</td> <td style="text-align: center;">Ñ011200060000</td> <td style="text-align: center;">760010100159600320006000000006</td> <td style="text-align: center;">01</td> <td style="text-align: center;">00</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">96</td> <td style="text-align: center;">0032</td> <td style="text-align: center;">0006</td> <td style="text-align: center;">0006</td> <td style="text-align: center;">K 42 B BIS # 48 - 40 1</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2019-09-23</td> <td style="text-align: center;">74.9981226739 35</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>														56357	Ñ011200060000	760010100159600320006000000006	01	00	15	96	0032	0006	0006	K 42 B BIS # 48 - 40 1		2019-09-23	74.9981226739 35																
56357	Ñ011200060000	760010100159600320006000000006	01	00	15	96	0032	0006	0006	K 42 B BIS # 48 - 40 1		2019-09-23	74.9981226739 35																														
▼ Capa: Manzanas catastrales																																											
▲ Capa: Barrios y sectores																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Codigo</th> <th style="text-align: center;">Nombre</th> <th colspan="4" style="text-align: center;">Perímetro (m)</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Área (m2)</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Ciudad Córdoba</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">4678.333</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">917348.392</td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> </tbody> </table>														Codigo	Nombre	Perímetro (m)				Área (m2)		Remover		Ciudad Córdoba	4678.333				917348.392														
Codigo	Nombre	Perímetro (m)				Área (m2)		Remover																																			
	Ciudad Córdoba	4678.333				917348.392																																					

**Plano de Clasificación del suelo\_Urbano-Rural**



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 sufren 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 él 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-1077632547-V2**



PIN de Validación: b09b0a62

### 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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b09b0a62



<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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance



PIN de Validación: b09b0a62

- 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010163646

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: b09b0a62



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b09b0a62**

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 veintitres (23) días del mes de Noviembre 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-1077632547-V2 M.I.: 370-1067976







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829929799761038

Nro Matrícula: 370-1067976

Página 3 TURNO: 2024-359922

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 07:40:33 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-359922

FECHA: 29-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



ARCHIVO: LRCAJA-1077632547-V2

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1077632547-V2
	<b>Hash documento:</b>	2d3663ba6f
	<b>Fecha creación:</b>	2024-12-30 06:46:49

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA Documento: 1010163646 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 653410	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com Celular: 3204188428 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.86.52.60   2024-12-29 15:41:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

