



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 5 1-21		
Barrio	LA CEIBA		
Ciudad	Padilla		
Departamento	Cauca		
Propietario	PAOLA ANDREA CAICEDO CONGO		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JORGE ARMANDO ESCOBAR LOZANO

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 **PAOLA ANDREA CAICEDO CONGO** ubicado en la CARRERA 5 1-21 LA CEIBA, de la ciudad de Padilla.

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 \$165,600,000 pesos m/cte (Ciento sesenta y cinco millones seiscientos mil).


Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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	153	M2	\$400,000.00	36.96%	\$61,200,000.00
Area Construida		116	M2	\$900,000.00	63.04%	\$104,400,000.00
TOTALES					100%	\$165,600,000
Valor en letras Ciento sesenta y cinco millones seiscientos mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
RAANro: AVAL-1010163646 C.C: 1010163646
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-19 11:37:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	165,600,000.00
Proporcional	0	165,600,000	Valor asegurable	165,600,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-4661314	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	JORGE ARMANDO ESCOBAR LOZANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4661314	Teléfono	3204362701
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	PAOLA ANDREA CAICEDO CONGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1060417484	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 5 1-21				
Conjunto					
Ciudad	Padilla	Departamento	Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	LA CEIBA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Sobre la Carrera 5, a aproximadamente 700 metros de la Avenida Calle 10 y a unos 200 metros de la Carrera 2, siendo estas las vías principales.</p> <p>El inmueble consta de: Garaje, Local, 3 alcobas, cocina, sala, comedor, jardín, baño social obra gris, patio de ropas, en obra gris.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); El inmueble cuenta únicamente con un medidor de energía instalado. En cuanto al servicio de agua, no se dispone de un medidor, pero sí cuenta con su acometida y el servicio está funcional y es exclusivo para la propiedad.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1														
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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>153</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	153						
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	153															
<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>153</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>50</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>6752000</td></tr></table>						ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	153	AREA CONSTRUIDA	M2	50	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	6752000
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	153															
AREA CONSTRUIDA	M2	50															
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	6752000															
<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>153</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>116</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	153	AREA CONSTRUIDA	M2	116			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	153															
AREA CONSTRUIDA	M2	116															
<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>153</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>116</td></tr></table>						ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	153	AREA CONSTRUIDA	M2	116			
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	153															
AREA CONSTRUIDA	M2	116															
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0			
ÁREAS POR NORMA		VALOR															
Indice ocupación		0															
Indice construcción		0															
Forma Geometrica	Regular	Frente	7														
Fondo	22	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 002 Abril 14 de 2004
Area Del Lote	153
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plano
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Altura Permitida	2
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	En el presente informe, se liquida lo medido en campo, teniendo en cuenta que la norma vigente del municipio no especifica los índices de ocupación y de construcción, sino que únicamente establece las alturas permitidas, las cuales están limitadas hasta dos pisos.

Acuerdo o Decreto



el urbanizador, de acuerdo a los requisitos establecidos por la Ley 388 de 1997, artículo 39.

ARTÍCULO No. 208: **Accesos:** Todas las edificaciones, construcciones y urbanizaciones, deberán tener acceso directo desde por lo menos una vía pública. Se deberán tener en cuenta el acceso de las personas discapacitadas, por lo cual especialmente las edificaciones públicas o privadas que presten servicios a la comunidad tales como escuelas, colegios, puestos de salud, escenarios deportivos, iglesias, bancos, etc. deberán disponer de rampas con pendientes, antepecho o baranda y ancho adecuado.

ARTÍCULO No. 209: Altura de Pisos. Entendido por altura de un piso, la distancia existente entre el piso acabado y la parte más baja de la cubierta cuando ella esta hecha en teja de barro o materiales similares o el acabado del cielo raso plano cuando la edificación tiene una losa de entrespiso. La altura mínima de un piso se define en 2.30 metros y la máxima en 3.20 metros.

ARTÍCULO No. 210: **Determinación de las áreas de cesión.** Toda actuación urbanística de urbanización que se desarrolle en el suelo urbano, en el suelo suburbano y en el suelo de expansión urbana, deberá ceder al Municipio por escritura pública y a título gratuito, las áreas correspondientes a las vías públicas y zonas verdes resultantes de su desarrollo.

7 / 26

Acuerdo o Decreto

en un mediano y largo plazo, las edificaciones a construir en el núcleo suburbano propuesto en el corregimiento de la Paila, deberán cumplir con los siguientes estudios de suelos.

1. Estudio de geología detallada.
2. Estudio de geomorfología detallada.
3. Estudio de Geofísica, el cual comprende:
 - 3.1. Refracción sísmica (determinación de planos de fallas, dureza del material y velocidad de ondas primarias)
 - 3.2. Geoelectrico (determina la litología del terreno y el nivel freático de la zona)
4. Perforaciones.
5. Ensayos de laboratorio. (humedad natural, granulometría, límites de Atterberg. Compresión in confinada y pesos unitarios)
6. Correlación de la información
7. Conclusiones y recomendaciones, definiendo las zonas no ocupables o no urbanizables y las urbanizables.

ARTÍCULO No. 206: Otros requisitos a cumplir por las urbanizaciones: Todo proyecto urbanístico de vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Deberá tener acceso directo inmediato de una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública existentes.
2. Deberán estar dotadas de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado sanitario y de aguas lluvias, energía eléctrica, alumbrado público, teléfonos y vías vehiculares de uso público.
3. Deberán cumplir con las cesiones de zonas verdes y equipamiento colectivo, acorde con lo establecido en el presente EOT.
4. Nomenclatura vial y domiciliaria.
5. Localización del amoblamiento urbano, si ha ello hay lugar.
6. Adecuación de las zonas verdes, andenes, separadores viales si existen.
7. cumplir con todos los requerimientos emanados del decreto reglamentario 1892 del 99

ARTÍCULO No. 207: Obras Urbanísticas. En todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones, las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, teléfonos y vías serán construidas por

Acuerdo o Decreto

PARÁGRAFO: Igualmente requerirán de licencia, el proceso de loteo o subdivisión de predios en todo tipo de suelos, sea para urbanizaciones o parcelaciones.

ARTÍCULO No. 202: Esquema Básico para urbanizaciones: Será expedido por la Secretaría de Planeación, a solicitud del constructor o urbanizador, y tendrá en cuenta las vías principales, la estructura urbana, las determinantes ambientales, y la localización de las zonas de cesión establecidas en el presente EOT. Las Licencias urbanísticas se expedirán con base en el esquema básico.

ARTÍCULO No. 203: Línea de Demarcación: Es la definición entre el lote, o espacio privado y las áreas de espacio público. Serán expedidas por la Secretaría de Planeación, y en la zona central del área urbana deberá respetar las construcciones existentes. En el área perimetral al centro del núcleo urbano, se expedirá de acuerdo a las edificaciones ya existentes, respetando la continuidad de los espacios públicos tales como calles y andenes.

ARTÍCULO No. 204: Condiciones generales de los terrenos a urbanizar. Se permitirá el desarrollo de urbanizaciones, en los terrenos que cumplan los siguientes requisitos generales:

1. Garantizar condiciones de higiene y salubridad, en el sentido que sea un área que permita la evacuación de aguas residuales.
2. Garantizar la firmeza y estabilidad de los terrenos así como no presentar susceptibilidad a amenazas naturales sean inundaciones, deslizamientos u otras.
3. Garantizar la instalación y conexión a las redes existentes de servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
4. Garantizar la reserva de áreas para el desarrollo de las zonas verdes y el equipamiento colectivo.
5. Garantizar la comunicación de la urbanización con la red de vías públicas existentes en el núcleo urbano.
6. Garantizar la preservación de la arborización, de los cauces de agua, y de los recursos del paisaje, visuales lejanas y cercanas, existentes.

ARTÍCULO No. 205: Requisitos específicos sobre suelos: Todas las urbanizaciones y edificaciones especialmente viviendas, y equipamientos de uso público o colectivo, a desarrollarse en el Municipio de Padilla, tanto en el suelo urbano como en el suelo suburbano y en el suelo de expansión urbana. También

Acuerdo o Decreto

CAPÍTULO XXV NORMAS PARA LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO No. 200: Para ejecutar las actuaciones urbanísticas denominadas, construcción de edificaciones y de urbanizaciones, en el territorio municipal de Padilla, se exigirá la realización de procesos, que requieren la expedición por parte de la Secretaría de Planeación, de Licencias de construcción y de urbanización, esquema básico, Línea de Demarcación y Línea de construcción.

ARTÍCULO No. 201: Licencias de urbanización y construcción: Para adelantar obras de urbanismo y de construcción, ampliaciones, modificaciones, demoliciones y/o cerramientos de edificaciones en terrenos urbanos, suburbanos, rurales y de expansión urbana, se requiere obtener la licencia expedida por la secretaria de planeación municipal, acorde con el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, y el decreto reglamentario No 1052 de 1998 y demás normas que los adicionen o modifiquen.

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural

				RIO NEGRO	
SIMB.	USO DEL SUELO	SIMB.	USO DEL SUELO	ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PADILLA - CAUCA	
	COMERCIO		ESPACIO PUBLICO		
	RESIDENCIAL		RECREACIONAL	Contiene ZONIFICACION DE USOS ACTUALES DEL SUELO	
	INSTITUCIONAL		SITIO DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS ACTUAL	Fecha: Julio 2001	Escala: 1:8.000

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
755	EscrituraDePropiedad	17/12/2024	Unica	Corinto
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
124-25185	11/02/2025	1951301000000044000 7000000000	CASA	
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: El certificado de tradición aportado no presenta ninguna limitación al dominio que pueda afectar su comercialización, lo que indica que no existen gravámenes, embargos, prohibiciones o restricciones registradas al dominio.			

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	SECUNDARÍA	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble se encuentra ubicado en la cabecera municipal de Padilla, Cauca, a aproximadamente 600 metros del parque principal del municipio, donde se localizan instituciones representativas como la alcaldía, el Banco Agrario y la zona histórica del municipio, lo que lo sitúa en un área céntrica y de relevancia administrativa y cultural.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	3 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Nueva	%Avance	90		
Licencia construcción	No se aportó licencia de construcción				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	1

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	No hay	Regular	Regular	Regular	Regular
Observación	El inmueble se encuentra en estado de obra gris, con muros repellados pero sin acabados en el baño social, y tampoco cuenta con acabados en los techos, lo que indica que la construcción está en una fase intermedia y aún requiere trabajos adicionales para ser considerada habitable o terminada.							

Dirección: CARRERA 5 1-21 | LA CEIBA | Padilla | Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.2191745747355376
GEOGRAFICAS : 3° 13' 9.0294''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.3147823795882
GEOGRAFICAS : 76° 18' 53.2146''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CIUDAD DEL SUR PUERTO TEJADA	\$105,000,000	0.90	\$94,500,000	3155577164	60	60	\$1,150,000	\$69,000,000
2	CIUDAD DEL SUR PUERTO TEJADA	\$105,000,000	0.90	\$94,500,000	3168336616	60	60	\$1,150,000	\$69,000,000
3	CIUDAD DEL SUR PUERTO TEJADA	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	3113723333	60	60	\$1,100,000	\$66,000,000
Del inmueble						153	116		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$25,500,000	\$425,000	0.95	1.0	0.95	\$403,750
2	\$25,500,000	\$425,000	0.95	1.0	0.95	\$403,750
3	\$24,250,000	\$404,167	0.95	1.0	0.95	\$383,958
					PROMEDIO	\$397,152.78
					DESV. STANDAR	\$11,426.73
					COEF. VARIACION	2.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$400,000.00	AREA	153	TOTAL	\$61,200,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	116	TOTAL	\$104,400,000.00
VALOR TOTAL	\$165,600,000.00					

Observaciones:

Para el presente avalúo, se consideran ofertas de municipios cercanos, dado que la oferta en el municipio de interés es baja. Las ofertas tomadas como referencia se encuentran en el municipio de Puerto Tejada, específicamente en inmuebles en estado de obra gris y con tamaños de lotes más pequeños. Estas ofertas se homogenizan para poder calcular el valor más probable del predio en evaluación, ajustando las diferencias en características y condiciones para obtener una estimación adecuada y representativa.

Enlaces:

1-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-751f-507951155eee-bd89-1914b32-b6d8?page=1&pos=1&t_sec=59&t_pvid=895d9dfd-ba2f-4dde-97df-2cc4fe7f60ef&hd=false

2-https://casas.mitula.com.co/listing/mitula-CO-8140057700743386634?pos=3&t_sec=59&t_pvid=895d9dfd-ba2f-4dde-97df-2cc4fe7f60ef&search_terms=casas+padilla&hd=false

3-https://fincaiaiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-puerto-tejada-vp1948002-jgvalencia?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Plano

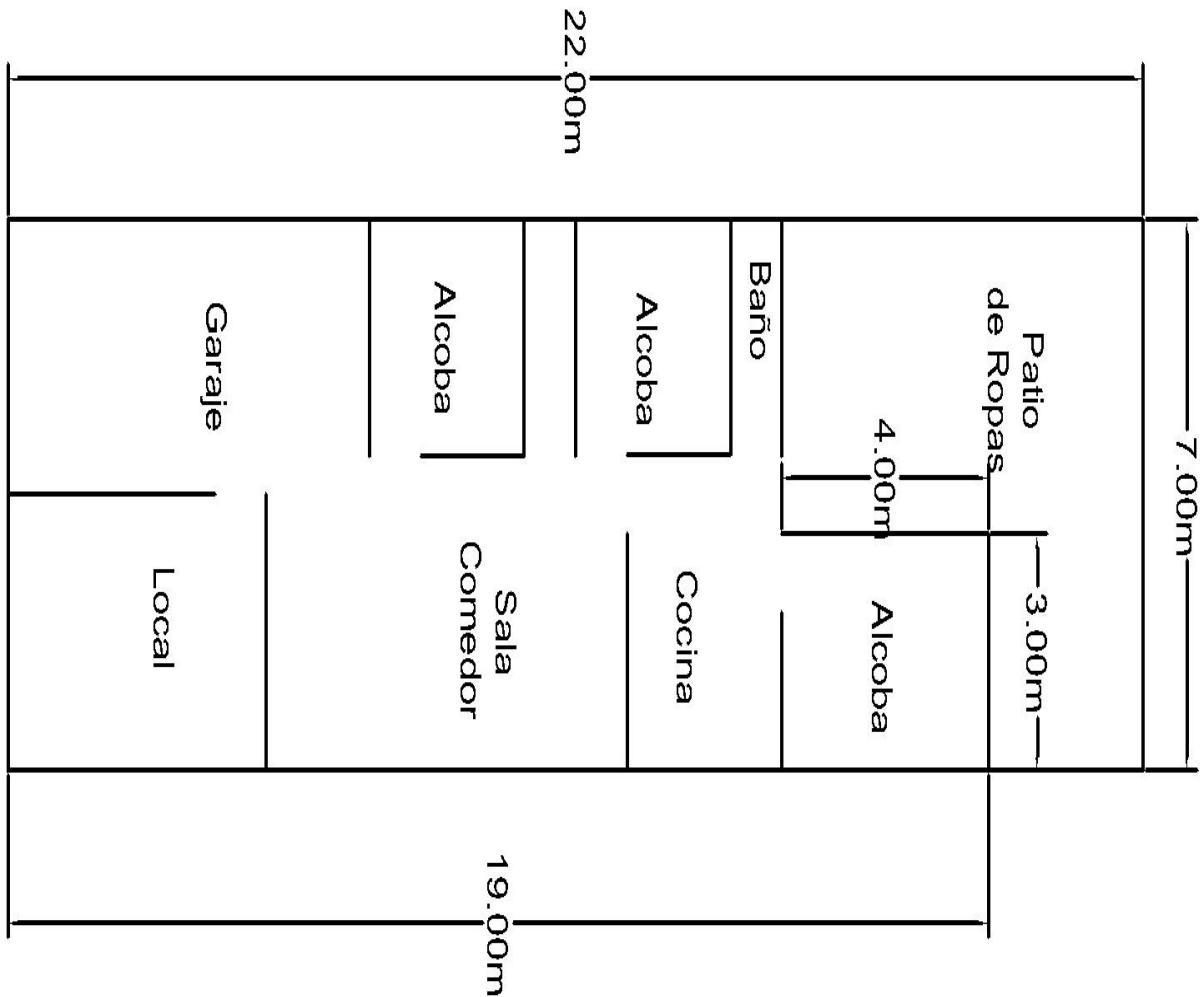


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



Garaje



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-4661314



PIN de Validación: a7370a22



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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. 10 10 163646, 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 avaluador AVAL- 10 10 163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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



PIN de Validación: a7370a22



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

RAA AVALUO: LRCAJA-4661314 M.I.: 124-25185

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7370a22



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
18 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-4661314 M.I.: 124-25185

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.

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: 3204 188428

Correo Electrónico: franjabalon@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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022



PIN de Validación: a7370a22



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

AVALUO: LRCAJA-4661314 M.I.: 124-25185



PIN DE VALIDACIÓN

a7370a22

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 doce (12) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal