



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

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-82140694

Fecha del avalúo	14/03/2023	Fecha de visita	11/03/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 28 D 11 # 123 A 1 - 08		
Barrio	PIZAMOS		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	YOMAR ANTONIO COPETE COSSIO		

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., 14/03/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: YOMAR ANTONIO COPETE COSSIO

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 **YOMAR ANTONIO COPETE COSSIO** ubicado en la KR 28 D 11 # 123 A 1 - 08 PIZAMOS, 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 \$102,300,000.00 pesos m/cte (Ciento dos millones trescientos mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	60	M2	\$400,000.00	23.46%	\$24,000,000.00
Area Construida	casa	87	M2	\$900,000.00	76.54%	\$78,300,000.00
TOTALES					100%	\$102,300,000.00

Valor en letras
Ciento dos millones trescientos mil Pesos Colombianos

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	1,705,000	1,175,862	Valor del avalúo en UVR	307,554.85
Proporcional	23,999,580	78,300,420	Valor asegurable	78,300,420
% valor proporcional	23.46	76.54	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

Nota: Limitación al dominio, anotación 14 afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Observación

Se trata de una casa de dos pisos Con dos unidades de vivienda, localizada en la zona oriente de la ciudad, barrio Pizamos, La Casa cuenta en primer piso con: Antejardín, sala, comedor, cocina, 2 alcobas, baño social y oficios. En el segundo piso: sala, comedor, cocina, 2 alcobas, baño social y oficios. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Limitación al dominio, anotación 14 afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

El inmueble no cuenta con garaje.

Sector consolidado, cuenta con buenas vías de acceso.

Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 2, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados sencillos en buen estado, cocina, pisos y baño con enchapes en cerámica.

GENERAL

Código	LRCAJA-82140694	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	YOMAR ANTONIO COPETE COSSIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	82140694	Teléfono	3216264027
Email	jhomarcopete@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	YOMAR ANTONIO COPETE COSSIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	82140694	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 28 D 11 # 123 A 1 - 08				
Conjunto	NA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	PIZAMOS	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de una casa de dos pisos Con dos unidades de vivienda, localizada en la zona oriente de la ciudad, barrio Pizamos, La Casa cuenta en primer piso con: Antejardín, sala, comedor, cocina, 2 alcobas, baño social y oficios. En el segundo piso: sala, comedor, cocina, 2 alcobas, baño social y oficios.				
	Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	NA	Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	87	AREA CONSTRUIDA	M2	43.5

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	43.5	AREA PISO 1	M2	43.5
AREA PISO 2	M2	43.5	AREA PISO 2	M2	43.5

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

Forma Geometrica	irregular	Frente	6		
-------------------------	-----------	---------------	---	--	--

Fondo	10	Relación frente fondo			
--------------	----	------------------------------	--	--	--

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

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

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali
Area Del Lote	60
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Norma	NA
Uso Prohibido Norma	NA
Tratamiento	CONSOLIDACION BASICA C2
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContruccion	3
Antejardin	NA
AislamientoPosterior	3 METROS
Aislamiento Lateral	0 METROS
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	NA
Amenaza Riesgo Inundacion	MEDIA MITIGABLE
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Norma: Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali, Unidad de planeación urbana: 4 – Aguablanca, Tratamiento: Consolidación Básica (C2), Área de actividad: Residencial Predominante. I.O.= 0,8 y I.C.B.= 3. Fuente (http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php).

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
156	EscrituraDePropiedad	28/01/2023	23	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-635843	06/03/2023		CASA

Observación Limitación al dominio, anotación 14 afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

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	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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector consolidado, cuenta con buenas vías de acceso.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	21 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	SN				
Observación					

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	2	Comedor	2	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 2, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

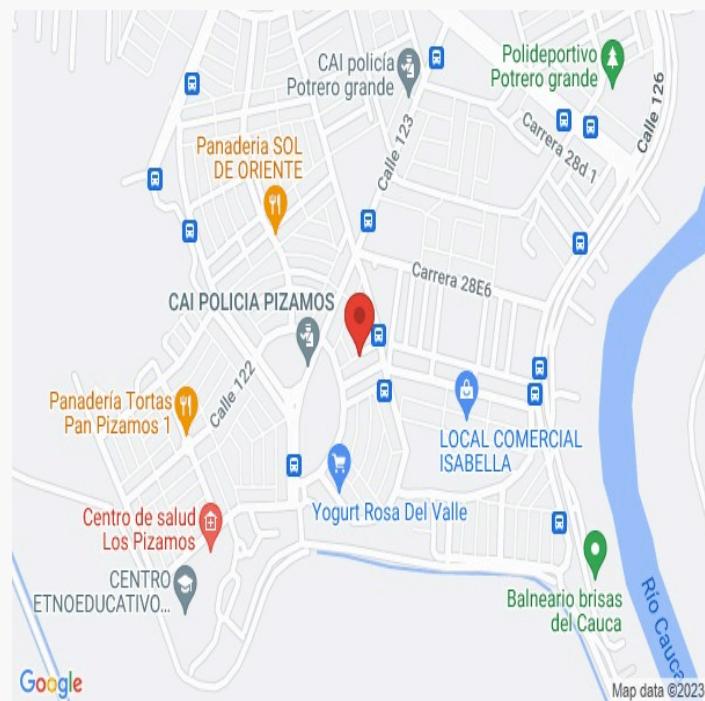
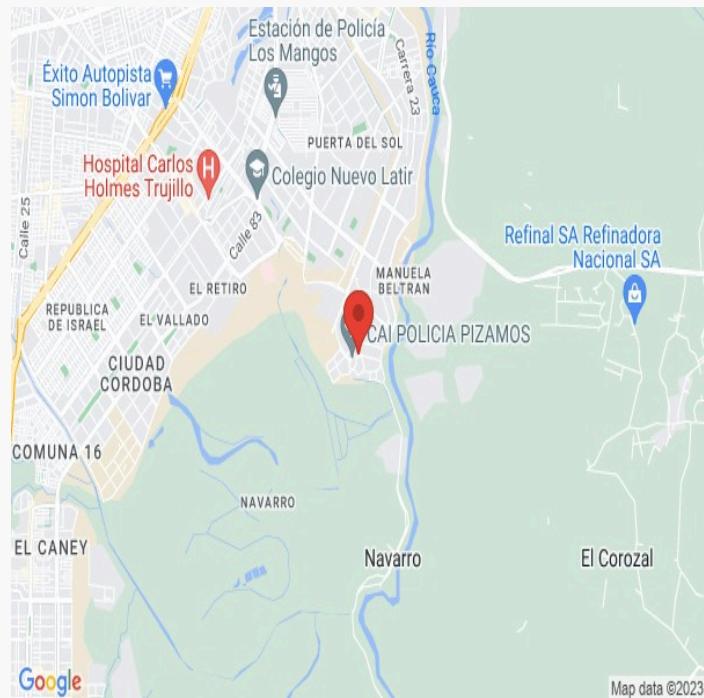
ACABADOS

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

Observación Acabados sencillos en buen estado, cocina, pisos y baño con enchapes en cerámica.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 28 D 11 # 123 A 1 - 08 | PIZAMOS | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.403393
GEOGRAFICAS : 3° 24' 12.2142''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.471712
GEOGRAFICAS : 76° 28' 18.1626''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	casa pizamos cali	\$150,000,000	.95	\$142,500,000	3166183256	70	150	\$760,000	\$114,000,000
2	casa mismo sector cali	\$89,000,000	.9	\$80,100,000	3116308381	55	65	\$900,000	\$58,500,000
3	casa mismo sector cali	\$110,000,000	.99	\$108,900,000	3162697171	90	130	\$560,000	\$72,800,000
4	casa mismo sector cali	\$99,000,000	.95	\$94,050,000	3167637409	75	85	\$750,000	\$63,750,000
Del inmueble						60	87		

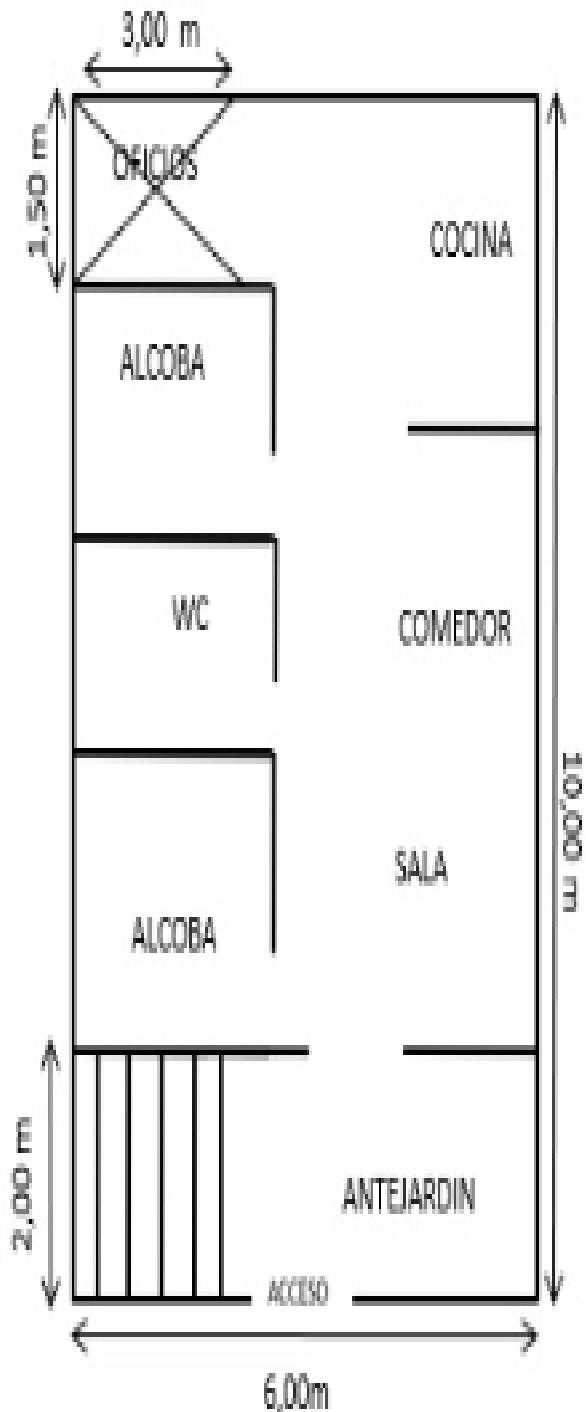
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$28,500,000	\$407,143	1.0	1.0	1.00	\$407,143
2	\$21,600,000	\$392,727	1.0	1.0	1.00	\$392,727
3	\$36,100,000	\$401,111	1.0	1.0	1.00	\$401,111
4	\$30,300,000	\$404,000	1.0	1.0	1.00	\$404,000
					PROMEDIO	\$401,245.31
					DESV. STANDAR	\$6,189.90
					COEF. VARIACION	1.54%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$400,000.00	AREA	60	TOTAL	\$24,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	87	TOTAL	\$78,300,000.00
VALOR TOTAL		\$102,300,000.00				

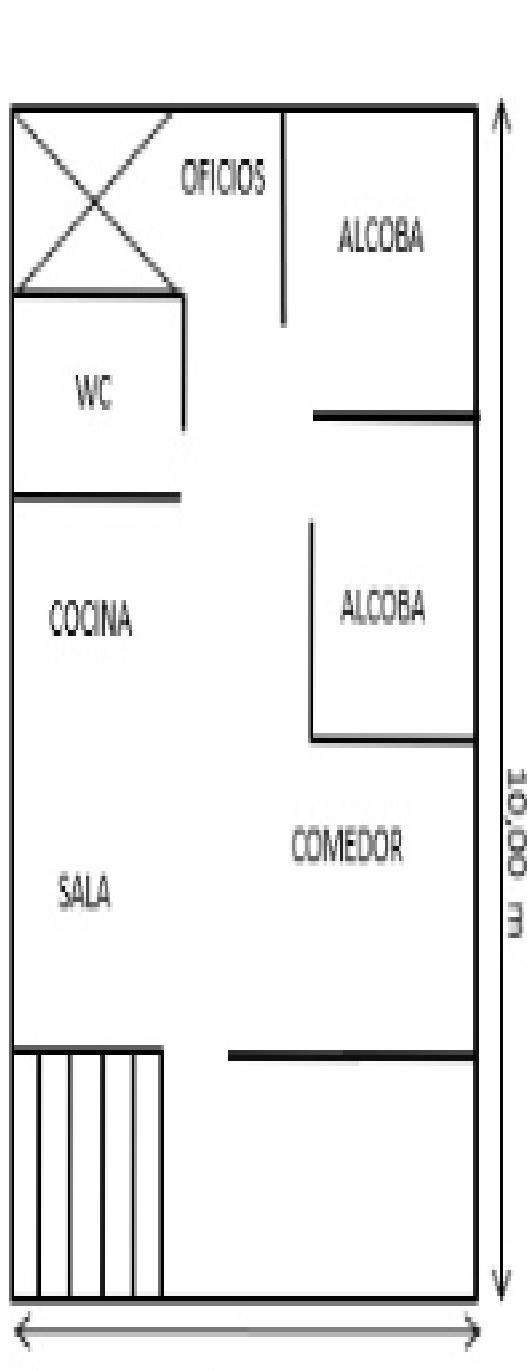
Observaciones:
Enlaces:
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/pizamos/cali/7844839>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zona-oriental/cali/7738004>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zona-oriental/cali/7707068>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/decepaz-ivicali/cali/7639729>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



CASA 1ER PISO - 43,50 M²



CASA 2DO PISO - 43,50 M²

FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



FOTOS 3

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



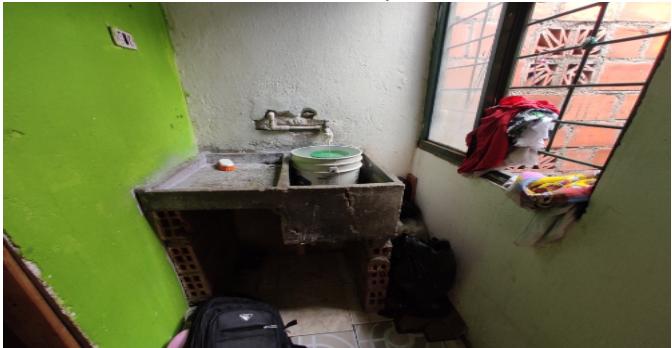
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



FOTOS 3

Habitación 2



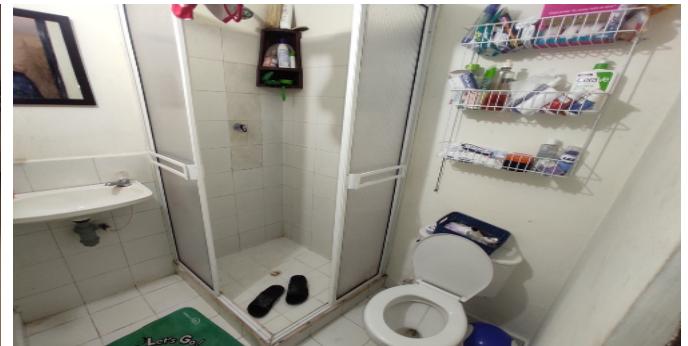
Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



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

----- **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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-82140694



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230306730473325849

Nro Matrícula: 370-635843

Página 1 TURNO: 2023-106189

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 04:01:49 PM

"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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 24-01-2001 RADICACIÓN: 2001-1911 CON: ESCRITURA DE: 12-01-2001

CODIGO CATASTRAL: 760010100210200910009000000009 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1325 de fecha 01-11-2000 en NOTARIA UNICA de CANDELARIA (VALLE) LOTE NO. 20 MZ. B1 con area de 60.00 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI VERIFICO ENGLOBE DE LOS LOTES DENOMINADOS POLIGONOS DOS Y TRES POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 1325 DE 01-11-2000 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA (VALLE) REGISTRADA EL 12-01-2001.

=====ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR TRANSFEENCIA DE PROPIEDAD ENTRE OTROS DE LOS LOTES INSCRITOS EN LAS MATRICULAS NOS. 370-0614494 Y 465857 DENOMINADOS POLIGONO DOS Y POLIGONO 3 QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE CALI-SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA SEGUN RESOLUCION ADMINISTRATIVA SVSRU 0075 DE FECHA 01-06-1999 REGISTRADA EL 08-06-1999. =====EL MUNICIPIO DE

SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA ADQUIRIERON EL PREDIO POR ESCRITURA 3.622-23-12-96,NOTARIA 1 DE CALI,REGISTRADA EL 16-01-97 POR VENTA QUE LES HICIERA INVERSIONES DE DESARROLLO URBANO S.A. IDU S.A.,QUIENES POR ESC.#1749-22-06-96,NOT. 4 DE CALI,REGISTRADA EL 02-10-96 EFECTUARON DESENGLOBE.SOC. INVERSIONES DE DESARROLLO URBANO S.A. IDU S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA SEGUN ESC.#1274 DEL 30-03-95 NOTARIA 13 CALI, REGISTRADA 12-05-95.PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA ADQUIRIO POR COMPRA A SOC. INVERSIONES SANTA LTDA. POR ESC.#1054 DEL 17-03-95 NOTARIA 13 CALI.INVERSIONES SANTA ANA LTDA. EFECTUO ENGLOBE, SEGUN ESCRITURA # 4706 DE 30-09-93 NOTARIA 6. CALI, REGISTRADA EL 28-10-93. LOS PREDIOS ENGLOBADOS LOS ADQUIRIO ASI: TRES LOTES DE TERRENO POR COMPRA A PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA, POR ESCRITURA # 4706 DEL 30-09-93 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 28-10-93. PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA, ADQUIRIO ASI: DOS LOTES DE TERRENO POR COMPRA A DIEGO LLANO BUENAVENTURA, POR ESCRITURA # 3859 DEL 18-08-93 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 20-08-93. DIEGO LLANO BUENAVENTURA, ADQUIRIO ASI: UN LOTE POR COMPRA A DEMETRIO CASTRO, POR ESCRITURA # 611 DEL 20-02-79 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 02-03-79. DEMETRIO CASTRO, ADQUIRIO POR COMPRA A CARLA BOZZETTI DE MANFREDI POR ESCRITURA # 5747 DEL 07-11-77 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 16-11-77. CARLA BOZZETTI DE MANFREDI, ADQUIRIO POR COMPRA A FRANCISCO ANTONIO MILLAN LEMOS POR ESCRITURA # 4322 DEL 18-08-76 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 06-09-76. FRANCISCO ANTONIO MILLAN ADQUIRIO POR COMPRA A CECILIA HERRERA DE ZEA, POR ESCRITURA # 214 DEL 01-02-44 NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 08-03-44. TAMBIEN ADQUIRIO DIEGO LLANO BUENAVENTURA POR ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL ENTRE EL MENCIONADO Y FERNANDO MARTINEZ HERNANDO Y RUTILIO LOPEZ LAZARO, POR ESCRITURA # 2959 DEL 13-06-79 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 13-07-79. POR ESCRITURA 5396 DEL 27-09-79 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 04-10-79, VERIFICO ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO. OTRO LOTE LO ADQUIRIO POR COMPRA A CATALINA ALBARELLO ZAMBRANO, POR ESCRITURA # 776 DEL 28-05-82 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 01-06-82. CATALINA ALBARELLO ZAMBRANO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE FERNANDO MARTINEZ HERNANDO SEGUN SENTENCIA # 087 DEL 10-12-81 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, REGISTRADA EL 12-04-82. FERNANDO MARTINEZ HERNANDO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL CON DIEGO LLANO BUENAVENTURA Y RUTILIO LOPEZ LAZARO, POR ESCRITURA # 2959 DEL 13-06-79 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 13-07-79. OTRO LOTE LO ADQUIRIO PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA POR COMPRA A RUTILIO LOPEZ LAZARO, POR ESCRITURA # 3860 DEL 18-08-93 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 20-08-93. RUTILIO LOPEZ LAZARO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL CON DIEGO LLANO BUENAVENTURA Y FERNANDO MARTINEZ HERNANDO, POR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230306730473325849

Nro Matrícula: 370-635843

Página 2 TURNO: 2023-106189

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 04:01:49 PM

"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 última página

ESCRITURA # 2959 DEL 13-06-79 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 13-07-79. DIEGO LLANO BUENAVENTURA, FERNANDO MARTINEZ HERNANDO Y RUTILIO LOPEZ LAZARO ADQUIRIERON POR COMPRA A JOSE TAKAO MORIMITSU NANGANO, POR ESCRITURA # 684 DEL 15-03-77 DE LA NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 22-03-77. JOSE TAKAO MORIMITSU NAGANO, ADQUIRIO POR COMPRA A RICARDO MARULANDA IBARRA, POR ESCRITURA # 2407 DEL 21-05-65 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 07-06-65.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 3) KR 28 D 11 # 123 A 1 - 08 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CARRERA 28 E # 123 BIS 10. LOTE Y CASA DE HABITACION
1) LOTE URBANO PIZAMOS II MPIO. DE SANTIAGO DE CALI LOTE NO. 20 MZ. B1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 635504

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-10-1986 Radicación: S/N

Doc: OFICIO 942 del 29-09-1986 JUZGADO 9 CIVIL CTO. de SANTIAGO DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO SOBRE UN LOTE DETERMINADO POR SUS LINDEROS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INST. COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA ICEL

A: LLANOS DIEGO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-11-1989 Radicación: S/N

Doc: SENTENCIA 072 del 21-10-1988 TRIB.SUP.DTO.JUDIC.DE DECISION de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 326 SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: INST. COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA ICEL .

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-2001 Radicación: 2001-1911

Doc: ESCRITURA 1325 del 01-11-2000 NOTARIA UNICA de CANDELARIA (VALLE) VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO BTA. FISCAL # 0001111918

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-08-2002 Radicación: 2002-56083

Doc: ESCRITURA 1457 del 18-07-2002 NOTARIA de YUMBO

VALOR ACTO: \$15,100,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230306730473325849

Nro Matrícula: 370-635843

Página 3 TURNO: 2023-106189

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 04:01:49 PM

"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

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA SUBSIDIADA.MODO DE ADQUIRIR PRIMERA COLUMNA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI.

DE: SECRETARIO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI

A: MORA OBANDO OLGA LUCIA

CC# 59828362 X

A: PEÑA VALENCIA JHON JAIRO

CC# 94411451 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-08-2002 Radicación: 2002-56083

Doc: ESCRITURA 1457 del 18-07-2002 NOTARIA de YUMBO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA GRAVAMEN SEGUNDA COLUMNA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORA OBANDO OLGA LUCIA

CC# 59828362 X

DE: PEÑA VALENCIA JHON JAIRO

CC# 94411451 X

A: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI

A: SECRETARIO DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE CALI

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-08-2002 Radicación: 2002-56083

Doc: ESCRITURA 1457 del 18-07-2002 NOTARIA de YUMBO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA LIMITACION DOMINIO TERCERA COLUMNA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORA OBANDO OLGA LUCIA

CC# 59828362 X

DE: PEÑA VALENCIA JHON JAIRO

CC# 94411451 X

A: MORA OBANDO OLGA LUCIA

CC# 59828362

A: PEÑA VALENCIA JHON JAIRO

CC# 94411451

A: Y LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-05-2005 Radicación: 2005-34860

Doc: OFICIO 145 del 31-01-2005 JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - CANCELACION DEMANDA COMUNICADA POR OFICIO 942 DEL 29-09-86, ESTE Y OTROS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA "ICEL"

A: LLANOS BUENAVENTURA DIEGO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230306730473325849

Nro Matrícula: 370-635843

Página 4 TURNO: 2023-106189

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 04:01:49 PM

"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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRES", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-08-2012 Radicación: 2012-67233

Doc: CERTIFICADO 253 del 04-11-2010 NOTARIA UNICA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONST. POR LA ESC 1457 DE FECHA 18 DE JULIO DE 2002 NOT UNICA DE YUMBO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DE: SOCIEDAD CONSORCIO PREHELL GONZALEZ S.A.

A: MORA OBANDO OLGA LUCIA

CC# 59828362

A: PEÑA VALENCIA JHON JAIRO

CC# 94411451

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-08-2012 Radicación: 2012-69352

Doc: ESCRITURA 1656 del 08-09-2010 NOTARIA UNICA de YUMBO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CONST. POR LA ESC 1457 DE FECHA 18 DE JULIO DE 2002 NOT UNICA DE YUMBO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORA OBANDO OLGA LUCIA

CC# 59828362

A: SU FAVOR Y DE TODOS LOS BENEFICIARIOS

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-08-2012 Radicación: 2012-69352

Doc: ESCRITURA 1656 del 08-09-2010 NOTARIA UNICA de YUMBO

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORA OBANDO OLGA LUCIA

CC# 59828362

A: PEÑA VALENCIA JHON JAIRO

CC# 94411451 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-02-2023 Radicación: 2023-8562

Doc: CERTIFICADO 921713389 del 19-01-2023 VALORIZACION de CALI

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230306730473325849

Nro Matrícula: 370-635843

Página 6 TURNO: 2023-106189

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 04:01:49 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-106189 FECHA: 06-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI C.R.P.

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI C.R.P.

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública