



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-94548020

Fecha del avalúo	Fecha de visita	04/04/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 79 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16	
Barrio	VALLE GRANDE	
Ciudad	Cali	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	BERNARDO MENESES LASSO	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FERNEY DE JESUS CARMONA CLAVIJO

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 **BERNARDO MENESES LASSO** ubicado en la CALLE 79 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16 VALLE GRANDE, 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 \$83,355,086.53 pesos m/cte (Ochenta y tres millones trescientos cincuenta y cinco mil ochenta y seis).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	47.825	M2	\$788,397.00	45.23%	\$37,705,086.53
Area Construida	CASA	41.50	M2	\$1,100,000.00	54.77%	\$45,650,000.00
TOTALES					100%	\$83,355,086.53

Valor en letras

Ochenta y tres millones trescientos cincuenta y cinco mil ochenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
RAA Nro: AVAL-1151947725
C.C: 1151947725

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	1,742,919	2,008,556	Valor del avalúo en UVR	250,598.83
Proporcional	37,701,506	45,653,581	Valor asegurable	45,653,581
% valor proporcional	45.23	54.77	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.			
Observación	<p>Ubicada en CALLE 79, 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16 FUTURO DESARROLLO. No tiene garaje y cuenta con servicios públicos. 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.</p> <p>El inmueble no cuenta con garaje.</p> <p>El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de viviendas de uno y dos pisos característicos de estrato 2. Dentro de la zona específicamente sobre la Carrera 25 y la Calle 80 se destaca la presencia de inmuebles destinados a la actividad comercial de diferentes sectores de la economía. Las perspectivas de valorización son normales. Las vías de acceso al sector son pavimentadas y en buen estado.</p> <p>La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.</p> <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados en buen estado, cocina, pisos y baño con enchapes en cerámica.</p>			

GENERAL

Código	LRCAJA-94548020	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	FERNY DE JESUS CARMONA CLAVIJO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94548020	Teléfono	3113556213
Email	ferneycarmona03@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	BERNARDO MENESES LASSO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16793552	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 79 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	VALLE GRANDE	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Ubicada en CALLE 79, 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16 FUTURO DESARROLLO. No tiene garaje y cuenta con servicios públicos. 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	1	
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):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	47.825	AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	41.50	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	22.309.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	47.825	AREA DE TERRENO	M2	47.825
AREA PISO 1	M2	41.50	AREA PISO 1	M2	41.50

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.8	38.26		
Indice construcción	3	143.475		

Forma Geometrica	Regular	Frente	5	
-------------------------	---------	---------------	---	--

Fondo	9.56	Relación frente fondo	0.52	
--------------	------	------------------------------	------	--

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	47.825
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
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 DeContrucción	3
Antejardin	NA
AislamientoPosterior	3 METROS
Aislamiento Lateral	0 METROS
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	NA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
408	EscrituraDePropiedad	01/02/2007	10	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-756730	23/02/2023	76001010021980424000	CASA 1000000031

Observación

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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	via peatonal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de viviendas de uno y dos pisos característicos de estrato 2. Dentro de la zona específicamente sobre la Carrera 25 y la Calle 80 se destaca la presencia de inmuebles destinados a la actividad comercial de diferentes sectores de la economía. Las perspectivas de valorización son normales. Las vías de acceso al sector son pavimentadas y en buen estado.

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	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	16 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

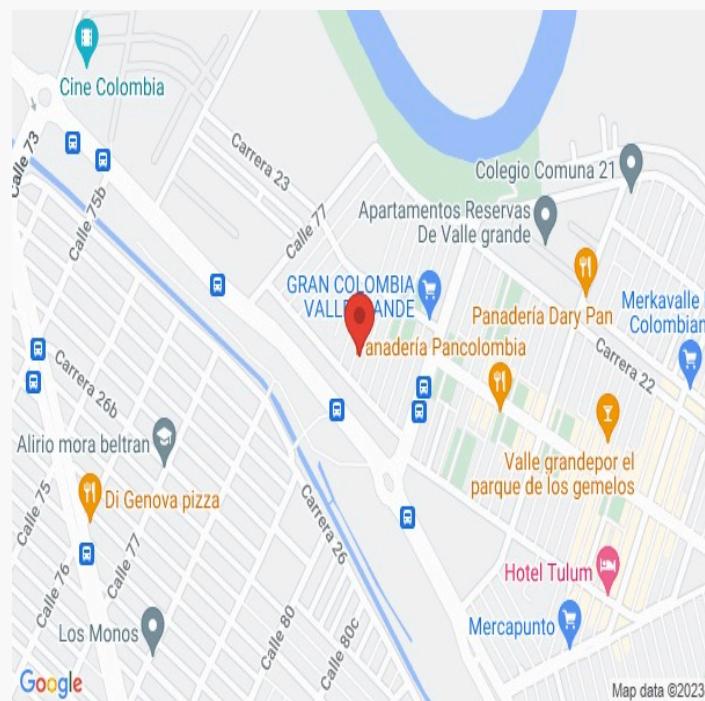
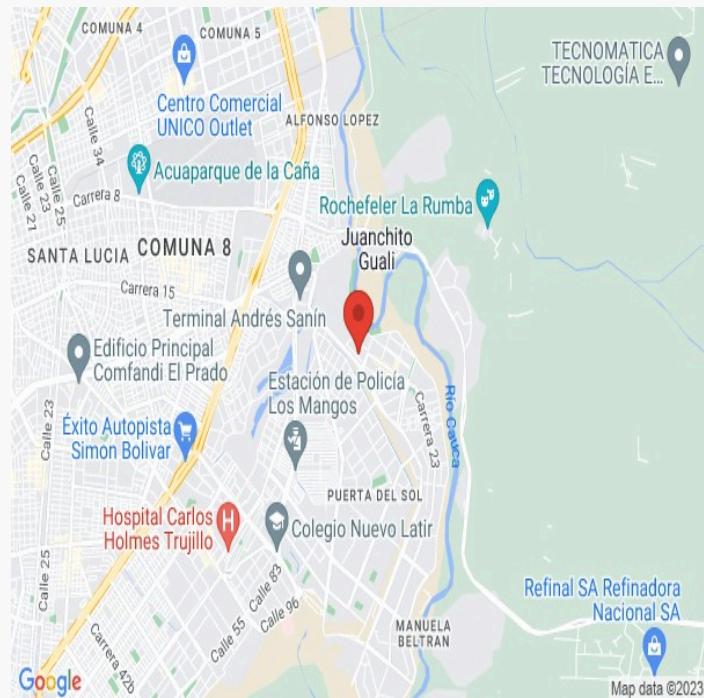
ACABADOS

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

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 79 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16 | VALLE GRANDE | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.438277
GEOGRAFICAS : 3° 26' 17.7966''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.474701
GEOGRAFICAS : 76° 28' 28.923''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA VALLE GRANDE CALI	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	3164475779	48	40	\$1,100,000	\$44,000,000
2	CASA VALLE GRANDE CALI	\$116,000,000	0.97	\$112,520,000	3173616888	55	65	\$1,100,000	\$71,500,000
3	CASA VALLE GRANDE CALI	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	601 3905331	60	70	\$1,100,000	\$77,000,000
Del inmueble					47.825	41.50			

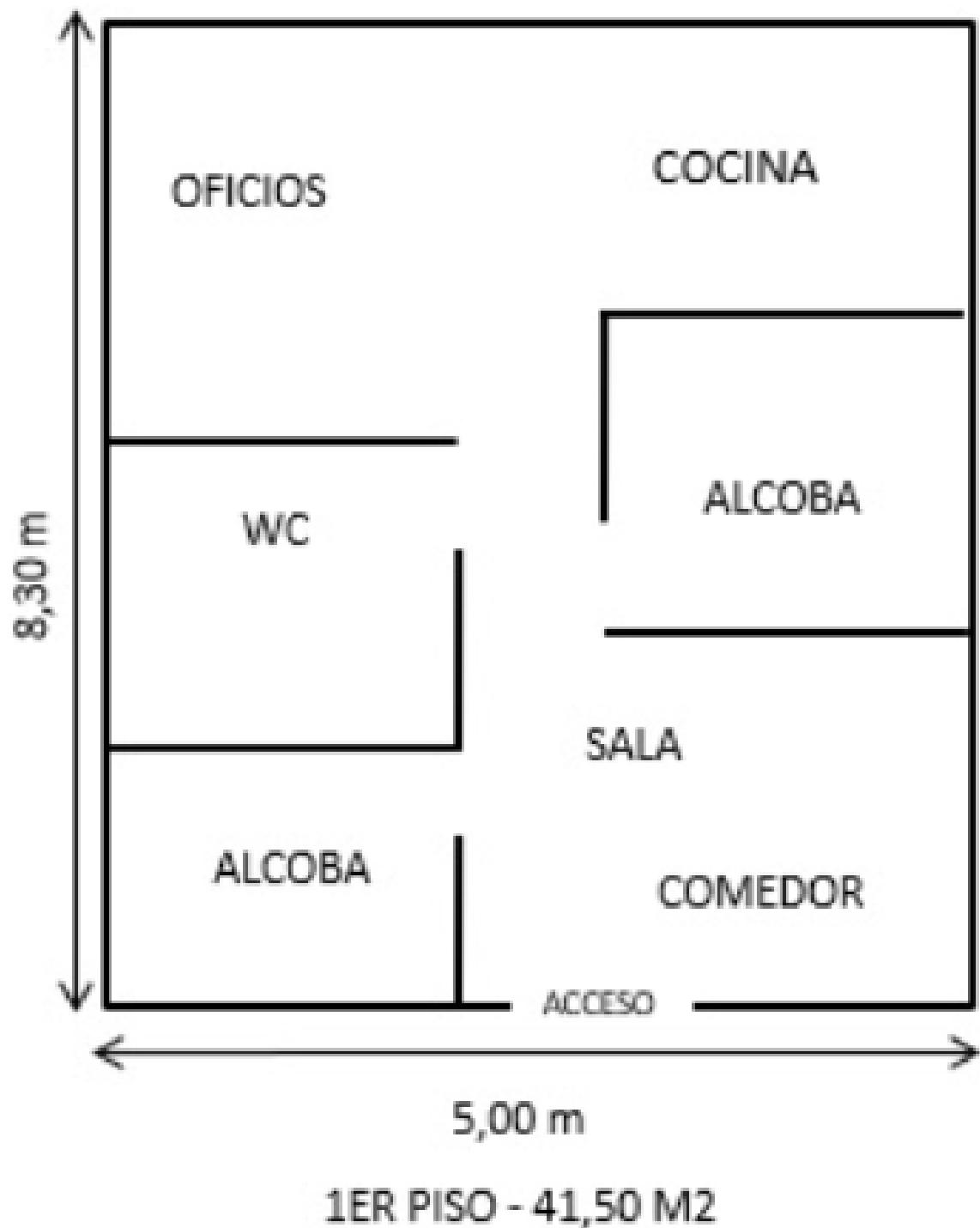
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,450,000	\$801,042	1.0	1.0	1.00	\$801,042
2	\$41,020,000	\$745,818	1.0	1.0	1.00	\$745,818
3	\$49,100,000	\$818,333	1.0	1.0	1.00	\$818,333
			PROMEDIO		\$788,397.73	
			DESV. STANDAR		\$37,874.97	
			COEF. VARIACION		4.80%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$788,397.00	AREA	47.825	TOTAL	\$37,705,086.53
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	41.50	TOTAL	\$45,650,000.00
VALOR TOTAL		\$83,355,086.53				

Observaciones:
Enlaces:
1 - <https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-grande/cali/7824463>2 - <https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-grande/cali/7624031>3 - <https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ciudadela-compartir-call-2320983>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 2



FOTOS 2

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



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 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.

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 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-94548020



PIN de Validación: aff30a84



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1151947725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR 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
18 Ene 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Oct 2019

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
29 Oct 2019

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
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aff30a84



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN # 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: marioordonez.2301@gmail.com

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



PIN de Validación: aff30a84



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



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

aff30a84

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 370-756730

Página 1

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:03:51 a.m

**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 pagina

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

FECHA APERTURA: 10-10-2006 RADICACION: 2006-81001 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2006

CODIGO CATASTRAL: 760010100219804240001000000031 COD. CATASTRAL ANT.: 760010121980424003100000001

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3368 de fecha 16-08-2006 en NOTARIA 9 de CALI LOTE 29 con area de 47.825MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).LOTE Y CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, SEGUN ESC.0408 DE 01-02-2007 NOT.10 DE CALI.-

COMPLEMENTACION:

LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA - COMFENALCO VALLE, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: -- MEDIANTE ESCRITURA 1970 DEL 05-04-2001 NOTARIA SEPTIMA DE CALI, REGISTRADA EL 08-10-2001, LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE, EFECTUO RELOTEO. -- MEDIANTE ESCRITURA 3567 DEL 28-06-2000 NOTARIA SEPTIMA DE CALI, REGISTRADA EL 19-07-2001, LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE, EFECTUO DIVISION MATERIAL. -- MEDIANTE ESCRITURA 4329 DEL 01-12-1999 NOTARIA SEXTA DE CALI, REGISTRADA EL 27-12-1999, LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE, EFECTUO DIVISION MATERIAL. -- LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE, ADQUIRIO POR PERMUTA A SOC.INVERSIONES AGROPECUARIAS VASQUEZ S.C.A INAGROVAS POR ESC.3308 DEL 14-09-98 NOTARIA SEXTA DE CALI, REGISTRADA EL 04-12-1998. -- INVERSIONES AGROPECUARIAS VASQUEZ S.C.A ADQUIRIO POR COMPRA A SIERRA VDA VELEZ LILIAM POR ESC.629 DEL 26-03-1980 NOTARIA 13 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14-05-1980. -- LYLIAM SIERRA DE VELEZ ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON ARCESIO VELEZ MARULANDA,SEGUN SENTENCIA DEL 22-09-58 DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CTO BOGOTA, REGISTRADA EL 06-11-1958. -- ARCESIO VELEZ MARULANDA ADQUIRIO POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO,SEGUN SENTENCIA DE 31-07-58 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CTO CALI, REGISTRADA EL 02-09-1958. SENTENCIA PROTOCOLIZADA POR ESC.#3095 DEL 13-09-58 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-58.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 79 #23-89 URBANIZACION VALLEGRANDE ETAPA II MZ:F16 FUTURO DESARROLLO.
- 2) CL 79 # 23 - 89 (DIRECCION CATASTRAL)

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

753363

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-10-2006 Radicacion: 2006-81001 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3368 del: 16-08-2006 NOTARIA 9 de CALI

ESPECIFICACION: 0924 RELOTEO (OTRO)

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DE CAUCA -COMFENALCO VALLE X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 09-10-2006 Radicacion: 2006-81005 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 4210 del: 06-10-2006 NOTARIA 9 de CALI

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESC.3368 DE 16-08-2006 NOT.9A DE CALI, EN CUANTO A LA DETERMINACION DEL AREA,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 370-756730

Página 2

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:03:51 a.m

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 pagina

NOMENCLATURA Y LINDEROS DE ALGUNOS DE LOS LOTES OBJETO DEL RELOTEO.- B.F.10367007.- (OTRO)

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA -COMFENALCO VALLE

X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 19-02-2007 Radicacion: 2007-14299 VALOR ACTO: \$ 20,400,000.00

Documento: ESCRITURA 408 del: 01-02-2007 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA -VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO.-BOLETA FISCAL 50099843 DE 16-02-2007.-PRIMERA COLUMNA. (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE DELAGENTE 8903030935

A: MENESSES LASSO BERNARDO 16793552 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 19-02-2007 Radicacion: 2007-14299 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 408 del: 01-02-2007 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA -BOLETA FISCAL 50099843 DE 16-02-2007.-TERCERA COLUMNA. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: MENESSES LASSO BERNARDO 16793552 X

A: EN FAVOR SUYO.

A: Y EN FAVOR DE SUS HIJOS MENORES

A: MENESSES NAVIA LUIS ALEJANDRO (MENOR DE EDAD)

A: MENESSES NAVIA ANDRES FELIPE (MENOR DE EDAD)

A: MENESSES NAVIA CATALINA (MENOR DE EDAD)

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE(N) A TENER

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 19-02-2007 Radicacion: 2007-14299 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 408 del: 01-02-2007 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR -TERCERA COLUMNA. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: MENESSES LASSO BERNARDO 16793552 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-02-2007 Radicacion: 2007-14299 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 408 del: 01-02-2007 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA -BOLETA FISCAL 50099843 DE 16-02-2007 -SEGUNDA

COLUMNA.-COMPARECE LA SE/ORA GLORIA ESPERANZA NAVIA MEDINA C.C.66.854.044 EN CALIDAD DE COMPA/ERA PERMANENTE, QUIEN CONSENTE Y ACEPTE LA HIPOTECA QUE SE CONSTITUYE A FAV@ØW (GRAVAMEN)

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

DE: MENESSES LASSO BERNARDO 16793552 X

A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA'S.A.

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 24-08-2022 Radicacion: 2022-72396 VALOR ACTO: \$ 9,732,000.00

Documento: CERTIFICADO 578 del: 22-06-2022 NOTARIA QUINTA de CALI

Se cancela la anotacion No, 6,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.408/2007.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 370-756730

Página 3

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:03:52 a.m

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

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A 8600345941
A: MENES LASSO BERNARDO 16793552

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 24-08-2022 Radicacion: 2022-72396 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 578 del: 22-06-2022 NOTARIA QUINTA de CALI

Se cancela la anotación No. 4,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESC.408/2007 PATRIMONIO DE FLIA.

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

DE: MENES LASSO BERNARDO 16793552
DE: MENES NAVIA CATALINA 1006167258
DE: MENES NAVIA ANDRES FELIPE 1006167321
DE: MENES NAVIA LUIS ALEJANDRO 1107104903
A: MENES LASSO BERNARDO 16793552

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 24-08-2022 Radicacion: 2022-72396 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 578 del: 22-06-2022 NOTARIA QUINTA de CALI

Se cancela la anotación No. 5,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESC.408/2007 AFECTACION VDA. FLIAR.

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

A: MENES LASSO BERNARDO 16793552
A: NAVIA MEDINA GLORIA ESPERANZA 66854044

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 fecha 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL

DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO

IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-7372 fecha 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DÍGITOS, SUMINISTRADA POR LA

SUB-SECRETARIA DE CATASTRO-DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE

27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE

23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2021 fecha 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR

CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.

NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: C2022-10859 fecha 23-02-2023

AGREGADO EN DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS "LOTE Y CASA DE HABITACION",

CONFORME A LA ESC.0408 DE 01-02-2007 NOT.10 DE CALI, QUE REPOSA EN EL

ARCHIVO DE LA OFICINA. VALE. ART.59 LEY 1579/2012.MCH



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 370-756730

Página 4

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:03:52 a.m

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 pagina

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

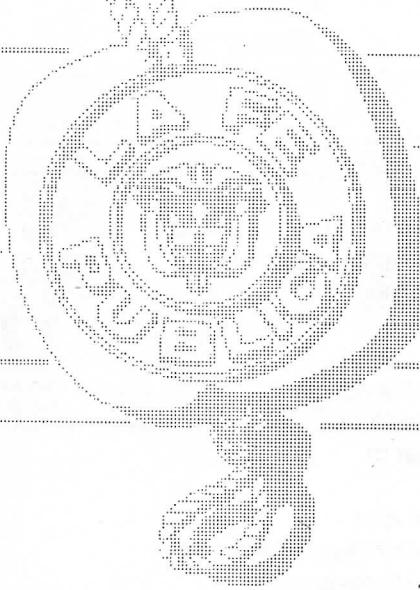
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CORRE28 Impreso por:CORRE28

TURNO: C2022-10859 FECHA: 23-02-2023

El Registrador : FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA



FORMULARIO DE CORRECCIONES

Página 1

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:01:51 a.m
No tiene validez sin la firma y sello en la ultima pagina

Con el turno C2022-10859 se Corrigieron las siguientes matriculas:

756730

Nro Matricula: 756730

CIRCULO DE REGISTRO: 370 CALI

No. Catastro: 7600101002198042400010000

MUNICIPIO: NO ENCONTRE MUNI

DEPARTAMENTO: VALLE

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 79 #23-89 URBANIZACION VALLEGRANDE ETAPA II MZ.F16 FUTURO DESARROLLO
- 2) CL 79 # 23 - 89 (DIRECCION CATASTRAL)

SALVEDADES:

Anot: 0 No. Salve: 4 Fecha Salve: 23-02-2023

AGREGADO EN DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS "LOTE Y CASA DE HABITACION", CONFORME A LA ESC.0408 DE 01-02-2007 NOT.10 DE CALI, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE LA OFICINA.VALE.ART.59 LEY 1579/2012.MCH

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

CORRE28

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA