



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113517801-2

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|------------------|--|
| CLIENTE | YEFFERSON AGUILAR VIVAS | FECHA VISITA | 05/04/2023 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1113517801 | FECHA INFORME | 11/04/2023 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 50B SUR 22-60 CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS-VIP P.H. APARTAMENTO 203 TORRE 26 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 2 años |
| BARRIO | TERRANOVA | REMODELADO | |
| CIUDAD | Jamundi | OCCUPANTE | Arrendatario |
| DEPARTAMENTO | Valle del Cauca | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1151947725 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | | |
|------------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------|------------|--|--|
| PROPIETARIO | MEDINA ALVAREZ VALENTINA | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 5695 Escritura | NOTARIA | 10 | FECHA | | |
| ESCRITURA | Propiedad | | DEPTO | 08/11/2021 | | |
| CIUDAD ESCRITURA | Jamundi | | Valle del Cauca | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 76364010000001890070000000000 | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | N/A | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS VIP | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 130000 | VRxM2 | | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.1471 | | | 3296.98 | | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------------|-------------|
| APTO 203. TR 26 | 370-1038260 |

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CARRERA 50 B SUR 22-60 CON RCIAL MOLINOS-VIP P.H. AP 203 TO 26, el apto 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.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 97,585,030.99

VALOR ASEGURABLE \$ COP 97,585,031.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 007 Hipoteca abierta, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

Mario Ordoñez.



MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
Perito Actuante
C.C: 1151947725
RAA: AVAL-1151947725

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 600 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | | UND | VALOR |
|-------------------------|----|-------|-------|--------------------------|-------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 42.39 | | AREA | M2 | S/I | |
| AREA PRIVADA | M2 | 39.43 | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | S/I | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 39.43 | | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 39.43 | |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 50B SUR 22-60 CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS-VIP P.H. APARTAMENTO 203 TORRE 26 | TERRANOVA | Jamundi | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5617, fecha: 28/12/2020, Notaría: 10 y ciudad: CALI.

SECTOR

| | | | |
|-----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | |
| | | | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | |
| Estacionamientos | Bueno | 300-400 | |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 | |

| | | |
|--------------------|-------|-------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vias Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | | |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | Sector | Predio |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | Mampostería Confinada |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 5 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 |
| Vida Remanente | 98 |
| Estructura | Industrializado |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CARRERA 50B SUR 22-60 CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS-VIP P.H. APARTAMENTO 203 TORRE 26 |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2021 |

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-----------------|---|--------|----------------|-------------|------------------------|
| Area Privada | APTO 203. TR 26 | 39.43 | M2 | \$2,474,893.00 | 100.00% | \$97,585,030.99 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$97,585,030.99 |
| Valor en letras | | Noventa y siete millones quinientos ochenta y cinco mil treinta Pesos Colombianos | | | | |

TOTAL COMERCIAL \$97,585,030.99 OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| 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. |
| Actualidad edificadora: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

Ubicado en CARRERA 50 B SUR 22-60 CON RCIAL MOLINOS-VIP P.H. AP 203 TO 26, el apto 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.

El inmueble no cuenta con garaje.

La ciudadela Terranova, sus vías de acceso son la Vía Panamericana a la altura del Municipio de Jamundí, sector al cual se accede por la Avenida Simón Bolívar desde la ciudad de Cali. Clasificado en estrato 2, este sector de la ciudadela comprende casas de interés social, descrito como tierra de promisión y crecimiento, con todos los servicios públicos, sociales y comunitarios. La ciudadela cuenta con equipamientos comunitarios como Parques, Amplias zonas verdes, Excelente servicio de transporte, Canchas deportivas, Amplias vías vehiculares y peatonales

Escrutura: 5617, Fecha escritura: 28/12/2020, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 130000, Total unidades: 600, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado, remodelados, cocina, piso y baño con enchapes en cerámica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|-------------------------|------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | APTO CJR MOLINO JAMUNDI | 1 | \$99,000,000 | 0.97 | \$96,030,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,462,307.69 | 3108401216 |
| 2 | APTO TERRANOVA JAMUNDI | 1 | \$110,000,000 | 0.97 | \$106,700,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,452,873.56 | 3009108540 |
| 3 | APTO TERRANOVA JAMUNDI | 4 | \$108,000,000 | 0.97 | \$104,760,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,436,279.07 | 3147644891 |
| 4 | APTO TERRANOVA JAMUNDI | 2 | \$105,000,000 | 0.97 | \$101,850,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,425,000.00 | 3164527075 |
| Del inmueble | | 203 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 2 | 43 | 39 | 1.05 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.05 | \$2,585,423.07 |
| 2 | 4 | 50 | 43.50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,452,873.56 |
| 3 | 4 | 50 | 43 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,436,279.07 |
| 4 | 4 | 50 | 42 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,425,000.00 |
| 2 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,474,893.93 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$74,570.10 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 3.01% | |

| | | | | |
|---------------------|----------------|------------------------|--------------|-------------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,549,464.02 | TOTAL | \$100,525,366.48 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,400,323.83 | TOTAL | \$94,644,768.45 |
| VALOR TOTAL | | \$97,585,030.99 | | |

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10836_archivopdflinks.html

1 -<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/terranova/jamundi/7059492>

2 -<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/terranova/jamundi/7973746>

3 -<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cd-terranova/jamundi/10024322>

4 -<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-nororiental/jamundi/7774968>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 50B SUR 22-60 CONJUNTO RESIDENCIAL
MOLINOS-VIP P.H. APARTAMENTO 203 TORRE 26 |
TERRANOVA | Jamundi | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.239931

Longitud: -76.503390

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 14' 23.751''

Longitud: 76° 30' 12.2034''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



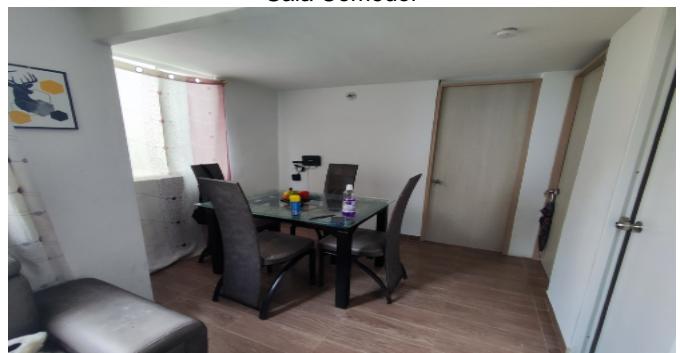
Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1113517801-2



PIN de Validación: aff30a84



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



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



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

Certificado generado con el Pin No: 230323448274265043

Nro Matrícula: 370-1038260

Pagina 1

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 10:01:52 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: SAN ISIDRO

FECHA APERTURA: 26-01-2021 RADICACIÓN: 2021-3062 CON: ESCRITURA DE: 22-01-2021

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 203 TORRE 26. CON AREA DE 39,43 M2. CONSTRUIDA CON COEFICIENTE DE 0.1471% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5617 DE FECHA 28-12-2020 EN NOTARIA DECIMA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

COMPLEMENTACION:

--FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DELFIDEICOMISO MOLINOS VIS NIT. 8300537006 --EL 22-07-2020 SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1971 DEL 09-07-2020 DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: CONSTRUCCIONES CIRO CHIPATECUA S.A.S. , SOCIEDAD BAELO S.A.S. , PROMOTORA VIDA S.A.S. , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MOLINOS VIS.----POR ESTA MISMA ESCRITURA SE EFECTUO DIVISION MATERIAL. A: CONSTRUCCIONES CIRO CHIPATECUA S.A.S., SOCIEDAD BAELO S.A.S., Y PROMOTORA VIDAS.A.S. --EL 14-02-2020 SE REGISTRO LA ESCRITURA # 67 DEL 27-01-2020 DE LA NOTARIA UNICA DE JAMUNDI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: FIDUAGRARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO P.A. CAJA HONOR-LOTE JAMUNDI , A: CONSTRUCCIONES CIRO CHIPATECUA S.A.S., SOCIEDAD BAELO S.A.S., Y PROMOTORA VIDA S.A.S. --EL 02-11-2016, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1448 DEL 16-09-2016, DE LA NOTARIA UNICA DE JAMUNDI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, A: FIDUAGRARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO P.A. CAJA HONOR-LOTE JAMUNDI. --EL 09-05-2012, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 474 DE 02-05-2012, DE LA NOTARIA UNICA DE JAMUNDI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA, DE: OCAMPO OCAMPO LUIS HORACIO, A: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA. --EL 01-03-1976, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 339 DE 18-02-1976, DE LA NOTARIA 01 DE CALI POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA, DE: ALMACEN MONSERRATE (SIC), A: OCAMPO OCAMPO LUIS HORACIO.--EL 13-03-1967, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 656 DE 28-02-1967, DE LA NOTARIA 01 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA, DE: HERRERA SIERRA FEDERICO, A: ALMACEN MONSERRATE LTDA. --EL 01-03-1961, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 526 DE 13-02-1961 DE LA NOTARIA 04 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA ADJUDICACION EN DIVISION MATERIAL, DE: HERRERA FEDERICO, HERRERA DE BIELER LEONOR, SIERRA VDA. DE HERRERA OBDULIA, A: HERRERA FEDERICO.

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 50B SUR 22-60 CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS-VIP P. H. APARTAMENTO 203 TORRE 26

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

370 = 1025858

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-07-2020 Radicación: 2020-31523

Doc: ESCRITURA 1971 del 09-07-2020, NOTARIA DECIMA de CALLAO, PERU. VALOR ACTO: \$ 0.00

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

x



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230323448274265043

Nro Matrícula: 370-1038260

Página 2

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 10:01:52 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-01-2021 Radicación: 2021-3062

Doc: ESCRITURA 5617 del 28-12-2020 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINOS". DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001. COMPARECE CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. COMO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MOLINOS VIS NIT. 8300537006

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-2022 Radicación: 2022-781

Doc: ESCRITURA 5695 del 08-11-2021 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$1,480,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE ESCRITURA 1971 DEL 09-07-2020.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A

NIT# 8600073354

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MOLINOS VIS NIT. 8300537006

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-01-2022 Radicación: 2022-781

Doc: ESCRITURA 5695 del 08-11-2021 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MOLINOS VIS NIT. 8300537006

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-01-2022 Radicación: 2022-781

Doc: ESCRITURA 5695 del 08-11-2021 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$66,600,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA OTORGADO POR FONVIVIENDA MI CASA YA.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MOLINOS VIS NIT. 8300537006

A: MEDINA ALVAREZ VALENTINA

CC# 1112485695 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-01-2022 Radicación: 2022-781

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230323448274265043

Nro Matrícula: 370-1038260

Página 4

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 10:01:52 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2023-129139 FECHA: 23-03-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS


El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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