



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: RE_PRG_2023_1431477

Fecha del avalúo	Fecha de visita	30/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CALLE 9 # 16-65	
Barrio	CHAPINERO	
Ciudad	El Cerrito	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	EUGENIO MORENO GARCIA	

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **EUGENIO MORENO GARCIA** ubicado en la CALLE 9 # 16-65 CHAPINERO, de la ciudad de El Cerrito .

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 \$177,580,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta y siete millones quinientos ochenta mil).

Atentamente,



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	CASA	262	M2	\$290,000.00	42.79%	\$75,980,000.00
Area Construida	CASA	127	M2	\$800,000.00	57.21%	\$101,600,000.00
TOTALES					100%	\$177,580,000.00

Valor en letras
Ciento setenta y siete millones quinientos ochenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
RAA Nro: AVAL-1010163646
C.C: 1010163646

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				1
Observación calificación				177,580,000.00
Observación				0

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_14 31477	Propósito	Remate	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	EUGENIO MORENO GARCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16245316	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 9 # 16-65				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	El Cerrito	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CHAPINERO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura según certificado de tradición y libertad CALLE 9 16-65, Barrio Chapinero, en el municipio de El Cerrito, Valle del Cauca. La Casa cuenta con un nivel distribuido así: Sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social con ducha, 4 alcobas, patio y bodega en su parte posterior. Es una casa usada en buen estado de conservación, con enchapados en cerámica en pisos, muros en adobe y ladrillo estucados y pintados, teja de barro, en esta ubicada medianera a su manzana, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es dos (02) Urbano para esta zona dato entregado en campo por la encargada, cuenta con todos los 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>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		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	262	AREA DE TERRENO	M2	261
			AREA CONSTRUIDA	M2	221
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	262	AREA DE TERRENO	M2	262
AREA CONSTRUIDA	M2	127	AREA PISO 1	M2	127
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	No aplica	0			
Indice construcción	No aplica	0			
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	6		
Fondo	42	Relación frente fondo	0.14		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas 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 No. 037 DE 2001
Area Del Lote	262
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	3 metros
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	La casa tiene un área de lote de 262,00 m ² medida tomada de los documentos y corroborada en campo, un área total construida de 127,00 m ² medidos en campo, el PBOT del municipio no define índices de ocupación y de construcción, se permiten hasta tres pisos en el municipio, medidas corroboradas en visita y según consta en los documentos suministrados (Certificado de tradición y libertad No. 373-33011, escritura pública No. 601 del 19 octubre de 2.007 otorgada en la notaría Única de Cerrito Valle del Cauca).

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
601	EscrituraDePropiedad	19/10/2007	Unica	El Cerrito

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
373-33011	05/06/2023	7624801000000057000	CASA 3000000000

Observación

LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 6 del certificado suministrado.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS LOTE DE TERRENO Y CASA DE HABITACION. EXTENSION SUPERFICIA: 262.00 METROS CUADRADOS. ALINDERADO ASI: OCCIDENTE, CON PREDIO DE ALFONSO CABAL, ANTES DE MANUEL LOPEZ; ORIENTE, PREDIO DE CLARA VERGARA; NORTE, CON LA ANTIGUA CARRETERA, HOY CALLE 9. SUR, CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE JOSE CARDENAS. LIBRO 1. PAR DE 1.966. PARTIDA 930.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS		AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	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	300-400	Sardineles	NO	
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular Secundaría	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>Los sitios de interés presentes en la zona son: Biblioteca Municipal, Antigua estación de Tren, Parque Central el Cerrito.</p> <p>El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial unifamiliar.</p> <p>Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la calle 9, a 1 kmt de la carretera nacional 25, a 200 mts de la Calle 7, como vías principales.</p>				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1966	Edad Inmueble	57 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Se observa un aparente buen estado de conservación de la misma.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	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: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				
OTRAS DEPENDENCIAS					
Nombre		Tipo		Área	

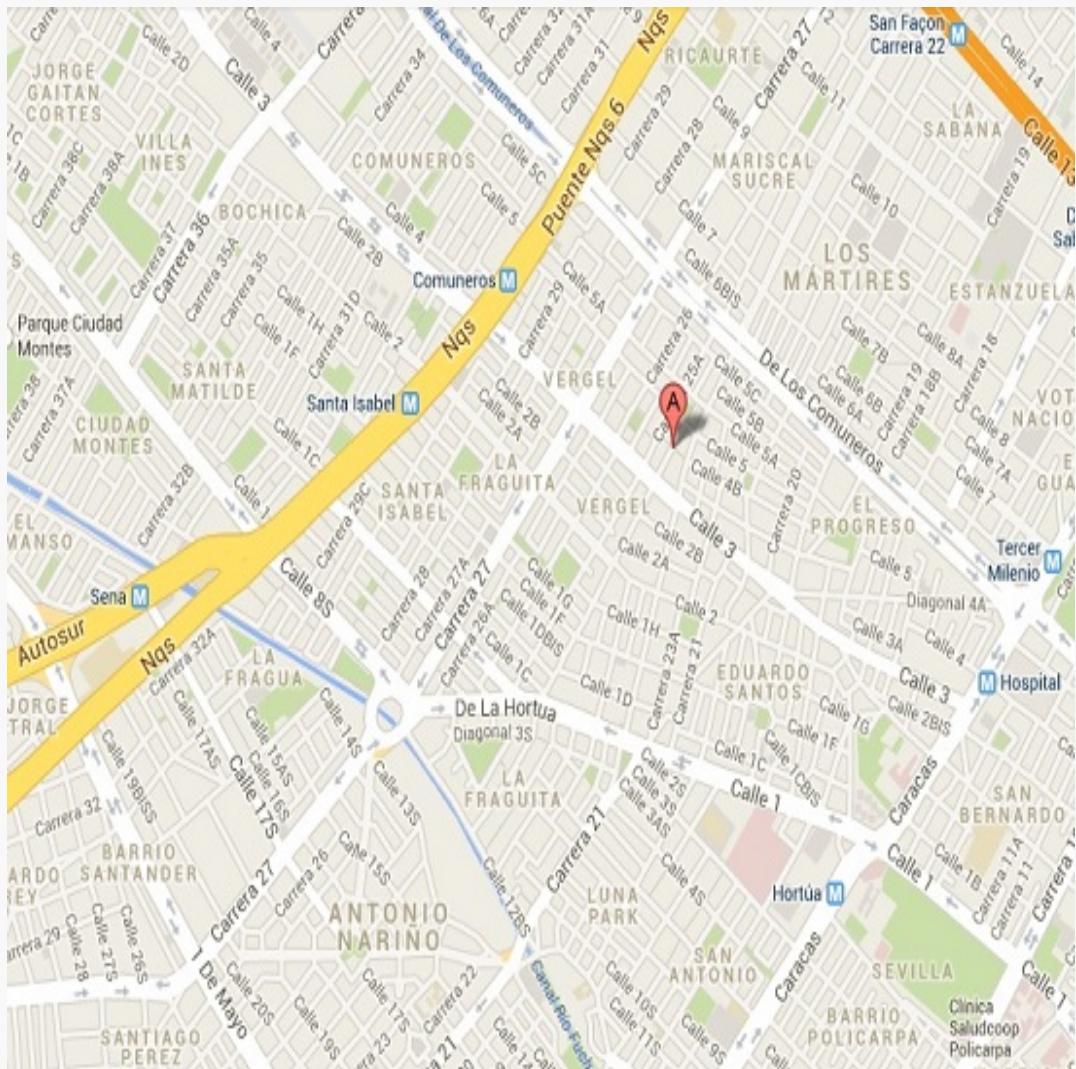
ACABADOS

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

Observación	Es una casa usada en buen estado de conservación, con enchapes en cerámica en pisos, muros en adobe y ladrillo estucados y pintados, teja de barro.
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 9 # 16-65 | CHAPINERO | El Cerrito | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.685948
GEOGRAFICAS : 3° 41' 9.4122''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.317376
GEOGRAFICAS : 76° 19' 2.553''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALLE 7 # 16-15	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3165387948	203	140	\$800,000	\$112,000,000
2	CL 7 # 13	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3158944177	203	203	\$750,000	\$152,250,000
3	CL12 #11	\$350,000,000	0.97	\$339,500,000	3028464219	120	380	\$800,000	\$304,000,000
Del inmueble					262	127			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,000,000	\$290,640	1.0	1.0	1.00	\$290,640
2	\$56,750,000	\$279,557	1.0	1.0	1.00	\$279,557
3	\$35,500,000	\$295,833	1.0	1.0	1.00	\$295,833
					PROMEDIO	\$288,676.79
					DESV. STANDAR	\$8,314.11
					COEF. VARIACION	2.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$290,000.00	AREA	262	TOTAL	\$75,980,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	127	TOTAL	\$101,600,000.00
VALOR TOTAL		\$177,580,000.00				

Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaliado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1.-CAMPO

2.-<https://lincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-cerrito/valle-del-cauca/10050361>3.-<https://lincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-cerrito/valle-del-cauca/10082279>

FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



FOTOS 4

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



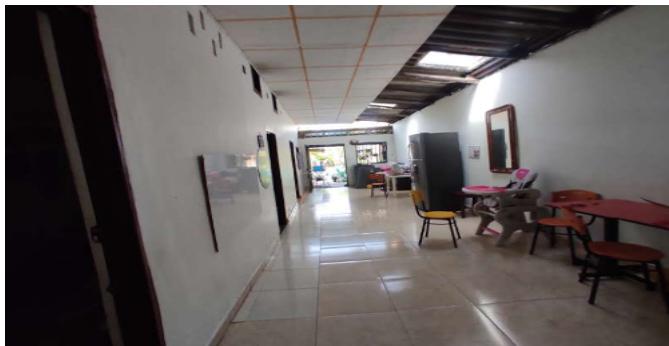
Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Patio Interior



FOTOS 4

Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS 4

Habitación 4



Baño Social 1



Plano Tratamiento urbanístico



Indices Norma

ARTICULO 117º- DE LA ILUMINACION Y VENTILACION. Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, los cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos. Los aspectos específicos de estos usos y los procedimientos para su ejecución, en los procesos técnicos requerirán de condiciones especiales de iluminación y ventilación, estas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualesquier de sus tipologías, se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por bustrones o por medios mecánicos. Los aspectos específicos sobre estos temas serán reglamentados en las normas básicas.

ARTICULO 118º- DE LOS INDICES DE CONSTRUCCION. Índice de construcción es la cifra que multiplica el área neta del lote por el uso de construcción que el área máxima permitida para construir, fluctúa según la densidad asignada para la zona en la cual se ubica el desarrollo.

No se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, independiente del nivel en el cual se ubique.
- Balcón y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y tapasoles.
- Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando estos se dejen al interior del proyecto.
- Áreas reservadas para servicios técnicos y tanques de agua.
- Piscinas y áreas de portería.
- Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

Indices Norma

ARTICULO 91º- REGLAMENTACION DEL USO RESIDENCIAL. Se definen como usos residenciales aquellos destinados para vivienda, en conjunto con el equipamiento básico de vecindario (vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar).

PARAFAZO 1: Se dará prioridad al mejoramiento y/o preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedarán expresamente prohibidas en estas áreas, todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o moral.

PARAFAZO 2: En el área de actividad residencial se podrán dar los siguientes usos:

- a) Usos comerciales destinados a la venta, distribución, trueque y/o intercambio de productos y/o servicios que se clasifican en:
 - Venta de productos de primera necesidad que no requieren locales especializados, ni ocasionan congestiónamiento del tráfico Urbano, ni molestias al uso residencial conformados por las siguientes servicios:
 - Servicios personales
 - Fotografías
 - Micromecánica
 - Cafeterías
 - Heladerías
 - Droguerías
 - Librerías
 - Zapaterías (remontadoras)
 - Usos comerciales que por su actividad generan congestiónamiento en vías, requieren de locales especializados y no producen ningún tipo de contaminación. Están formados por los siguientes servicios:
 - Almacenes de ropa - calzado.
 - Agencias de viajes

Indices Norma

ARTICULO 119º- DEL INDICE DE OCUPACION. Es la cifra que indica el porcentaje de terreno a ocupar por las edificaciones después de respetar los retiros establecidos por las normas, se tomará sobre el primer piso de una edificación. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye el área construida, de acuerdo con la definición establecida para ésta.

ARTICULO 120º- DE LA CONSTRUCCION DE ANDENES. Todo proyecto de edificación deberá proveer de construcción y adecuación de aquellos andenes que lo correspondan en toda la extensión del frente de su lote.

ARTICULO 121º- DE LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES Y DISPOSICIONES PARA DISCAPACITADOS. Los desarrollos físicos de la ciudad, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igualmente se cumplirán las exigencias de la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos como telefones públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros.

Las actuaciones de la administración municipal tendientes a complementar, renovar o mejorar la red peatonal de la ciudad, deberán incluir obras tendientes a facilitar la accesibilidad y circulación de los discapacitados físicos.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán trársese los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso y las rampas de acceso a la edificación, de acuerdo con las normas que se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los discapacitados según las especificaciones que para el efecto dicten el Ministerio de Salud y demás entidades competentes.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para los discapacitados, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similares deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

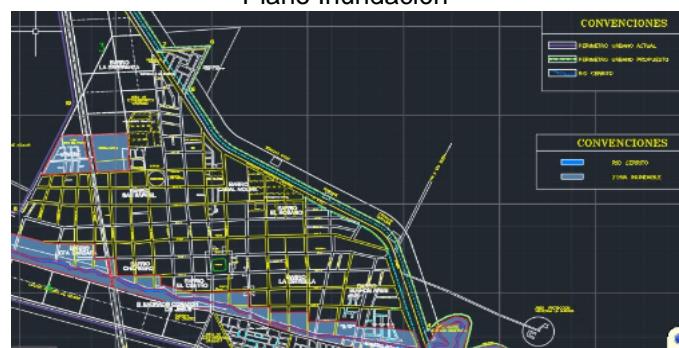
Indices Norma

ARTICULO 90º- MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación.

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda bifamiliar
- Vivienda multifamiliar
- Agrupaciones o conjuntos
- Vivienda compartida

Vivienda Unifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Plano Inundación



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 RE_PRG_2023_1431477



PIN de Validación: a1ad0a04



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a1ad0a04

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301
Teléfono: 3204188428
Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

TRASLADOS DE ERA

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

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



PIN de Validación: a1ad0a04



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a1ad0a04

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605590577645551

Nro Matrícula: 373-33011

Página 1 TURNO: 2023-29062

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 09:28:01 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: 373 - BUGA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: EL CERRITO VEREDA: EL CERRITO

FECHA APERTURA: 07-09-1987 RADICACION: 87-004953 CON: CERTIFICADO DE: 24-08-1987

CODIGO CATASTRAL: 01-00-0057-0003 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO Y CASA DE HABITACION. EXTENSION SUPERFICIA: 262.00 METROS CUADRADOS. ALINDERADO ASI: OCCIDENTE, CON PREDIO DE ALFONSO CABAL, ANTES DE MANUEL LOPEZ; ORIENTE, PREDIO DE CLARA VERGARA; NORTE, CON LA ANTIGUA CARRETERA, HOY CALLE 9. SUR, CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE JOSE CARDENAS. LIBRO 1. PAR DE 1.966. PARTIDA 930.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 9 16-65

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-10-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 286 del 27-09-1966 NOTARIA de EL CERRITO

VALOR ACTO: \$8,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: FLOREZ, ROSA EMMA

A: MORENO MORENO, LUIS ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-05-2006 Radicación: 2006-4371

Doc: ESCRITURA 167 del 22-03-2006 NOTARIA UNICA de EL CERRITO

VALOR ACTO: \$1,100,000

ESPECIFICACION: COMPROVVENTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPROVVENTA DERECHOS Y ACCIONES EQUIVALENTES A LA SEPTIMA PARTE (1/7) QUE CORRESPONDEN O PUEDAN CORRESPONDER DENTRO DEL PROCESO DE SUCESION DE SU PADRE LUIS ENRIQUE MORENO MORENO.-

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

DE: MORENO GARCIA NELSY

CC# 31627493



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605590577645551

Nro Matrícula: 373-33011

Página 2 TURNO: 2023-29062

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 09:28:01 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

A: MORENO GARCIA EUGENIO

CC# 16245316 I

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-06-2006 Radicación: 2006-5633

Doc: ESCRITURA 214 del 06-04-2006 NOTARIA UNICA de EL CERRITO

VALOR ACTO: \$7,600,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPROVANTA DERECHOS Y ACCIONES EQUIVALENTES AL 50% QUE LE CORRESPONDAN O PUEDAN LLEGAR A CORRESPONDER DENTRO DEL PROCESO DE SUCESORIO DEL SE/OR LUIS ENRIQUE MORENO MORENO EN CALIDAD DE CONYUGE.

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

DE: GARCIA DE MORENO CARMEN TULIA

CC# 29998074

A: MORENO GARCIA EUGENIO

CC# 16245316 I

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-09-2006 Radicación: 2006-8754

Doc: ESCRITURA 558 del 27-07-2006 NOTARIA UNICA de EL CERRITO

VALOR ACTO: \$1,100,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPROVANTA DERECHOS Y ACCIONES -QUE LE CORRESPONDEN O PUEDAN CORRESPONDER EN LA SUCESION DE SU PADRE LUIS ENRIQUE MORENO MORENO EQUIVALENTES A 1/7 PARTE- BOLETA FISCAL 40054193 VALOR 15.056 BUGA 20-09-2006

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

DE: MORENO GARCIA ELBER ENRIQUE

CC# 6286954

A: MORENO GARCIA EUGENIO

CC# 16245316 I

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-09-2008 Radicación: 2008-7657

Doc: ESCRITURA 601 del 19-10-2007 NOTARIA UNICA de EL CERRITO

VALOR ACTO: \$3,600,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPROVANTA DERECHOS Y ACCIONES -LOS DERECHOS HERENCIALES EQUIVALENTES A 1/7 PARTE QUE LES CORRESPONDEN O PUEDAN CORRESPONDERLES EN LA SUCESION DE SU PADRE LUIS ENRIQUE MORENO MORENO- BOLETA FISCAL 00159994 VALOR 49.611 BUGA 10-09-2008-

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

DE: MORENO DE ESTRADA EDDIER MARY

CC# 31144426

DE: MORENO GARCIA LUIS HARVEY

CC# 14981441

DE: MORENO GARCIA ROSALBA

CC# 29475538

A: MORENO GARCIA EUGENIO

CC# 16245316 I

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-11-2022 Radicación: 2022-11231

Doc: OFICIO 507 del 04-11-2022 JUZGADO 001 PROMISCUO MUNICIPAL de EL CERRITO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA RAD NO. 2022-00726-00

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

A: MORENO GARCIA EUGENIO

CC# 16245316



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605590577645551

Nro Matrícula: 373-33011

Pagina 3 TURNO: 2023-29062

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 09:28:01 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-29062 FECHA: 05-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA NOTARIAL Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUSA CRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAL Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUSA CRIP

El Registrador: MARCELA SANTAMARIA SANCHEZ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



AA 25766638

370

NOTARÍA ÚNICA DE EL CERRITO VALLE DEL
CAUCA.

Notario Titular: ORLANDO TIGREROS CHAVES
CÓDIGO: 762480001.
NIT: 14.975.966 - 4.

Se expide 1 copia, hoy
19 de Octubre de 2007.

RESOLUCIÓN NÚMERO 1156 DE 1996

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 373-33011.=====

NÚMERO DE FICHA CATASTRAL: 01-00-0057-0003.=====

UBICACIÓN DEL PREDIO

DIRECCIÓN: CALLE 9^a. #16-65.=====

MUNICIPIO: EL CERRITO VALLE.=====

DATOS DE LA ESCRITURA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: S A I S C I E N T O S U N O
(#601)=====

FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2007.=====

NATURALEZA DEL ACTO:

ESPECIFICACIÓN: COMPROVENTA TOTAL.=====

OBJETO DEL ACTO: DERECHOS HERENCIALES RADICADOS EN UNA
CASA DE HABITACIÓN CON SU PLANTA Y LOTE DE TERRENO URBA-
NO.=====

CUANTÍA: \$3.600.000.=====

CÓDIGO REGISTRAL: 0607.=====

PARTES INTERVINIENTES:

VENDEDORES: ROSALBA MORENO GARCIA c.c.#29.475.538 de El
Cerrito Valle, EDDIER MARY MORENO DE ESTRADA c.c.#31.144.426 de
Palmira (Valle) y LUIS HARVEY MORENO GARCIA c.c.#14.981.441 de
Cali (Valle).=====

COMPRADOR: EUGENIO MORENO GARCIA c.c.#16.245.316 de Palmira
Valle. DIRECCIÓN: Calle 9 #16-65 Barrio Chapinero- El Cerrito (Valle).

TELÉFONO: 2566589.=====

En la ciudad de El Cerrito, Departamento del Valle del Cauca, República de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Colombia, donde está ubicada la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE EL CERRITO, cuyo Notario Titular es ORLANDO TIGREROS CHAVES, a los diecinueve (19) ===== días del mes de OCTUBRE ===== del año DOS MIL SIETE (2007), se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: Comparecieron la señora EDDIER MARY MORENO DE ESTRADA, quien dijo ser mayor de edad, vecina del Municipio de El Cerrito Valle, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía 31.144.426 de Palmira (Valle) y manifestó: Que su primer nombre se escribe EDDIER y no EDIER como aparece en el Registro civil de nacimiento, siendo su primer nombre correcto EDDIER, tal como aparece en su Documento de identidad, el cual se anexa a la presente escritura para su protocolización y los señores ROSALBA MORENO GARCIA, y LUIS HARVEY MORENO GARCIA, quienes dijeron ser, mayores edad, vecinos de El Cerrito Valle, de estados civiles soltera con unión marital de hecho y casado con sociedad conyugal vigente, identificados con las cédulas de ciudadanía números 29.475.538 de El Cerrito Valle y 14.981.441 de Cali (Valle) y manifestaron: PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público, transfieren a título de venta, a favor de EUGENIO MORENO GARCIA, los derechos herenciales equivalentes a una séptima parte (1/7) que le corresponden o puedan corresponder, dentro del proceso sucesorio de su padre LUIS ENRIQUE MORENO MORENO, fallecido el día 16 de noviembre de 1994, hecho que se demuestra con el Registro Civil de Defunción que se anexa a la presente escritura para su protocolización, los cuales se radican sobre el siguiente bien de la legítima y exclusiva propiedad del causante, adquirido dentro de su sociedad conyugal vigente: Una casa de habitación con su planta y lote de terreno urbano, localizado dentro del Municipio de El Cerrito Valle, en la calle novena (9^a) #16-65 de la actual nomenclatura urbana, levantada en paredes de ladrillo y adobe, con techo de teja de barro, compuesta de varias habitaciones, cocina, servicios sanitarios e instalaciones de luz eléctrica, acueducto, con puertas y ventanas con cerraduras completas. Cuya área es de doscientos sesenta y dos metros cuadrados (262.00Mts²) y los siguientes linderos: OCCIDEN-



TE, con predio de Alfonso Cabal, antes Manuel López; ORIENTE, predio de Clara Vergara; NORTE, con la antigua carretera, hoy calle novena (9^a) y SUR, con propiedad de herederos de José Cárdenas. (Datos tomados del título de adquisición).

CATASTRO: Se identifica el citado predio con la ficha catastral número 01-00-0057-0003, de la calle 9^a. #16-65, con un área de doscientos sesenta y un metros cuadrados (261.00Mtrs2). **TITULO DE PROPIEDAD:** El bien que se transfiere lo adquirió el causante por compra que hiciera mediante la Escritura Pública Número DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS (#286) del VEINTISIETE (27) de SEPTIEMBRE de MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS (1.966), de la Notaría Única de El Cerrito Valle y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga Valle, el 03 de octubre de 1966, bajo el número 373-33011 de la matrícula inmobiliaria.

SEGUNDO: El precio fijado para este contrato de compraventa, es por la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$3.600.000Mcte), en moneda corriente, dinero que declaran recibido los vendedores de manos del comprador de la siguiente manera: la señora ROSALBA MORENO GARCIA, recibe la suma de Un Millón Doscientos Mil Pesos (\$1.200.000.=) Moneda Corriente, la Señora EDDIER MARY MORENO ESTRADA, recibe la suma de Un Millón Doscientos Mil Pesos (\$1.200.000.=) Moneda Corriente y el señor LUIS HARVEY MORENO GARCIA, recibe la suma de Un Millón Doscientos Mil Pesos (\$1.200.000.=), dinero que declaran recibido a su entera satisfacción. **TERCERO:** Los vendedores declaran bajo la gravedad del juramento, que los derechos herenciales se transfieren en forma total quedando agotado totalmente el derecho de cuota herencial sin reserva de alguna naturaleza, como cuerpo cierto y determinado por sus medidas y linderos, con todas sus anexidades y dependencias, con sus mejoras presentes y futuras, libre de gravámenes y limitaciones de dominio, tales como embargos, hipotecas, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, contratos de arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia inembargables, afectaciones a vivienda

familiar, censos, anticresis, impuestos, tasas, contribuciones nacionales, departamentales o municipales o recibos de pagos de servicios públicos. El bien le queda entregado real y materialmente y responden por su saneamiento en los casos que obligue la ley. **PRESENTE:** El comprador **EUGENIO MORENO GARCÍA**, quien dijo ser mayor de edad, vecino de El Cerrito Valle, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.245.316 de Palmira Valle, y manifestó: A) Que en el presente acto actúa en su propio nombre y en representación de sus derechos, que en tal calidad, aprueba y acepta el contrato de compraventa, que contiene esta escritura, por estar en un todo de acuerdo con lo pactado y con la verdad material y jurídica, que los derechos herenciales los adquiere para él y que ha cancelado la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$3.600.000Mcte)**, en moneda corriente de la manera que se discrimina en el Punto Segundo de la presente escritura y que entra en posesión simbólica de los derechos a su entera satisfacción. B) Que bajo la gravedad del juramento, NO afecta el bien a vivienda familiar, por no quedar el pleno dominio del bien en cabeza de una sola persona, según Ley 258 del 17 de Enero de 1996, en concordancia con la Instrucción Administrativa #01-46 del 08 de Junio de 2001, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

COMPROBANTES: De los vendedores, Certificado de Catastro Municipal del 26 de Julio de 2007, expedido por la Oficina de Catastro Municipal de El Cerrito Valle; Paz y Salvo Municipal número 23801 del 26 de Julio de 2007, válido hasta el 30 de Septiembre de 2007, expedido por la Tesorería Municipal de El Cerrito Valle, Certificado de Valorización Municipal del 26 de Julio de 2007, expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de El Cerrito Valle, Certificado de Tradición del 12 de Junio de 2007, Registro Civil de Defunción, Registros civiles de nacimiento y fotocopias de las cédulas de ciudadanía de las partes. Todos los anteriores documentos quedan formando parte integrante del cuerpo de la presente escritura y su contenido se insertará en las copias que de ella se expidan. **ADVERTENCIAS:** 1) A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del



termino perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este Instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

Dando así cumplimiento a la Instrucción Administrativa #01-09 del 07 de Mayo de 2001.

emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro. **2) Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud los nombres y apellidos, números de cédulas de ciudadanías y sus lugares de expedición de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le pareciere, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del (los) otorgante (s) y del Notario. En tal caso estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el que intervino en la inicial y sufragada por el mismo. (Artículo 35 Decreto Ley**

960 de 1970). Retención en la Fuente: \$36.000. Derechos \$76.584.=====

Iva \$12.253.===== Recaudo Fondo \$3.175. Recaudo Superintendencia

\$3.175. A los comparecientes se les toma la huella del índice derecho y leída que hicieron de la escritura, la aprobaron y firman con el Notario en las hojas notariales números AA25766638, AA25766639 y AA25766640.

(VENTA DERECHOS GERENCIALES -EUGENIO MORENO GARCIA-SEPTIEMBRE-04-07-PATRICIA). Se agrega que el nombre de la vendedora antes era : EDDIER MARY MORENO GARCIA HOY: EDDIER MARY MORENO DE ESTRADA, lo enmendando: herencial se viole lo rayado no vale. Se agrega que los ==

Vendedores tiene que venderle una 1/1 parte de su derecho =
herarial. **SE AGREGA QUE EL SEÑOR LUIS HARVEY MORENO**

GARCIA, VENDE EL DERECHO HERENCIAL TOTAL EQUIVALENTE A UNA SEPTIMA PARTE (1/7), DEL CIN-CUENTA PORCENTAJE (100%) QUE COMO HERENCIA LE CORRESPONDIA A SU DIFUNTO PADRE LUIS ENRIQUE MORENO MORENO.

LOS VENDEDORES

Rosalba Moreno García

ROSALBA MORENO GARCIA

P.C. #29.475.538 de El Cerrito Valle

ESTE PÁRAME NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

EDDIER MARY MORENO
EDDIER MARY MORENO DE ESTRADA

c.c.#31.144.426 de Palmira (Valle)

Luis Harvey Moreno Garcia
LUIS HARVEY MORENO GARCIA

c.c.#14.981.441 de Cali (Valle).

EL COMPRADOR:

Eugenio Moreno Garcia
EUGENIO MORENO GARCIA

c.c.#16.245.316 de Palmira, Valle

EL NOTARIO:

Dr. Orlando Tigreros Chaves
Dr. ORLANDO TIGREROS CHAVES



DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE

Ref. Proceso : Ejecutivo con M.P
Dte : BANCOLOMBIA S.A
Ddo : **EUGENIO MORENO GARCIA**
Rad : 2022-726-00

En la hora judicial de las 9:23 de la mañana, del día 14 del mes de febrero del año dos mil veintitres (23), se constituyó en Audiencia Pública el despacho de la Inspección de Policía de El Cerrito (V) a cargo de la doctora **CAROLINA HERNANDEZ**, con el fin de llevar a cabo diligencia de Secuestro de bien Inmueble ordenada conforme a Despacho Comisorio N° 001 proveniente del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Cerrito (V). Así mismo se hace presente el doctor Gregorio Varamillo Varamillo portador de la C.C N° 453 8258, Abogado Titulado con T.P N° 36 443, del C.S. de la Judicatura en calidad de apoderado judicial de la parte actora. Acto seguido el despacho procede a posesionar al Auxiliar de la Justicia doctor **ORLANDO VERGARA ROJAS** mayor de edad, portador de la C.C N° 16.269.149 de Palmira (V) residenciado en la Calle 24 N° 28-45 de Palmira (V) Cel: **316-6996875**, nombrado mediante Resolución N° DESAJCLR19-4688 del 05 de marzo del año 2019, expedida por Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali (V), amparorado por la respectiva Poliza Judicial N° CSC-100010067, perteneciente a la CIA MUNDIAL DE SEGUROS, con vigencia al 01 de abril del año 2023, persona a quién se le imponen las obligaciones y demás inherentes, manifestando cumplir bien y fielmente con los deberes y necesidades que el mismo cargo le impone, quién estando presente acepta la función encomendada, quedando legalmente posesionado. Seguidamente, el despacho se traslada al sitio indicado por el apoderado judicial ubicado en **Calle 9 # 16-65** Municipio de El Cerrito (V), predio este identificado con la M.I N° **373-33011** de la Oficina de Registro e Instrumentos Publicos de Buga, donde fuimos atendidos por Eugenio Moreno Gómez identificado con la C.C N° 16.245.316 Descripción del predio: Se trata de un bien Inmueble el cual cuenta con un área de 262 Mtr² aproximadamente cuyos linderos se detallan a continuación: **OCCIDENTE**: Con predio que es o fue de Alfonso Cabal, antes de Manuel López.- **ORIENTE**: Predio que es o fue de Clara Vergara.- **NORTE**: Con la antigua Carretera, hoy Calle 9.- **SUR**: Con predio que es o fue de herederos de José Cardenas. Una vez debidamente relacionado el bien inmueble por el secuestre designado; como quiera que se trata del mismo predio al que se hace referencia en el Despacho Comisorio N° 001, al no presentarse oposición alguna que resolver por parte de terceros, el despacho de la Inspección de Policía de El Cerrito (V), declara legalmente Secuestrado el inmueble antes relacionado y del mismo se le hace entrega real y material al secuestre quien lo recibe conforme. Se fijan como honorarios al secuestre la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/C**, los cuales son cancelados en el acto por el apoderado judicial y recibidos de conformidad.



Se deja constancia que el trámite de toda la diligencia de secuestro quedará grabada en audio, de conformidad a lo establecido por el numeral 4 del artículo 107 del C.G.P.

Carolina Hernandez
CAROLINA HERNANDEZ
Inspectora de Policía de El Cerrito

Guillermo Vergara Rojas
Apoderada Judicial

Carolina Hernandez
Personas que atendio el despacho
C.C. N° 1624538

Orlando Vergara Rojas
ORLANDO VERGARA ROJAS

Secuestro

Señor Juez,
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

Yo FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado con la cedula de ciudadanía No.1010163646 de Bogotá D.C., de profesión Ingeniero Catastral y Geodesta, egresado y titulado en la Universidad Francisco José de Caldas, en el año 2017, con tarjeta profesional No. 25222-378031 CND expedida por el Concejo profesional Nacional de Ingeniería COPNIA, actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-1010163646 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos
Categoría 2 - Inmuebles Rurales
Categoría 3 - Recursos Naturales y Suelos De Protección
Categoría 6 - Inmuebles Especiales
Categoría 13- Intangibles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Articulo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es KR 90 #45-198 APTO 502 TORRE B, mi correo electrónico es franjabalor@hotmail.com, y mi teléfono de contacto es 3204188428

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.

- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) Que *no me encuentro incursa en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Ingeniero Catastral y Geodesta y Perito Avaluador.

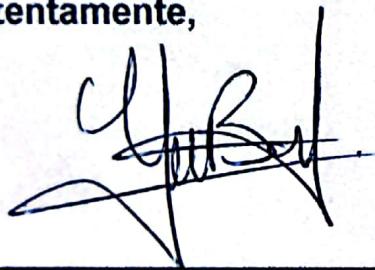
ESTUDIOS REALIZADOS:

Profesional: Ingeniero Catastral y Geodesta.

EXPERIENCIA EN AVALUOS JUZGADOS:

JUZGADO 75 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA D.C.	DIVISORIO	11001400306720 140019500	GLADYS ARIZA
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CALI	INCUMPLIMIENTO EN PAGO CONTRACTUAL	76001-23-33-003- 2015-00196	CONSO RCIO PROYE CTOS Y DISEÑO S
JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA	SUCESIÓN DEINTESTADA TRANSMISIÓN CAUSANTE.	76520311001220 220020100 DEL	

Atentamente,



C.C. 1010163646 Perito Avaluador

Dirección de Residencia: Kr 90 # 45-198 Apto 502 Torre B

Celular: 3204188428

Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA

36 AÑOS

Carrera 90 No. 45-198 Cali Valle del Cauca

Tel: 3204188428

E-mail: franjabalor@hotmail.com

Ingeniero Catastral y Geodesta

Perito Avaluador ANAV

ESTUDIOS

2022
Colombia

Reconocedor Predial Urbano - Rural
Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2018
Bogotá - Colombia

Ingeniería Catastral y Geodesia
Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Programas manejados: Manejo de Software en Sistemas de Información Geográfica: Arcview GIS 3.2, ESRI/ArcGis 9.X, ILWIS 3.3, MapInfo, MapWindow. Software para modelamiento digital: Surfer, Autocad.

IDIOMAS

Español: Natal

Ingles: Intermedio

EXPERIENCIA LABORAL

De 02/2022 Actualmente

APPRAISALS, Maximiliano Duque P.

Sector Valuatorio

Cargo ocupado: Avaluador

Tareas realizadas: Realizar avalúos para garantías hipotecarias
entidades financieras y aseguradoras.

Teléfono: 3002092472

De 08/2022 a 12/2022

REALTIX. Sector Catastral

Cargo ocupado: Avaluador

Tareas realizadas: Realizar avalúos para procesos en el marco del catastro multipropósito en Jamundí, Calima, San Luis Antioquia y Arboletes Antioquia.

Teléfono: 6016400322-6042611811

De 09/2017 a 12/2022

TINSA COLOMBIA, Sector Valuatorio

Cargo ocupado: Avaluador

Tareas realizadas: Realizar avalúos para garantías hipotecarias entidades financieras y aseguradoras.

Teléfono: 6017444300

De 08/2016 a 12/2016 Bogotá

SW INGENIERIA, Sector Geomática

Cargo ocupado: Profesional Sig

Tareas realizadas: Realizar el catastro de redes para la cuenca del Salitre

Teléfono: 321 4534331

De 04/2012 a 06/2014 Bogotá

APRA AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS, Sector Avalúos, Geomática.

Cargo ocupado: Director de proyecto actualización en Cali, Avaluador Cali 2018.

Tareas realizadas: Dirigir proyecto de la actualización catastral en la ciudad de Cali, Avalúos para empresas del sector energético y del estado DNE y SAE.

Teléfono: 317 7859 – 601 801 7801 – 601 345 4754

REFERENCIAS FAMILIARES

JOSE ANTONIO BALAGUERA

Empresa Madiautos

Cargo: Tramitador

Teléfono 3133912806

LUIS FELIPE BALAGUERA

Empresa

Autofianciera

Cargo: Asesor

Comercial

Teléfono 302 2090121

REFERENCIAS PERSONALES

VICTOR TORO

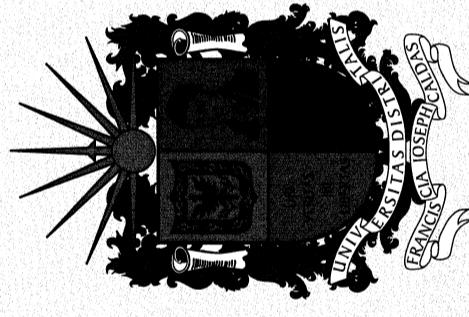
OCUPACIÓN: PROFESOR
TELÉFONO: 3153641219

EDWIN CELY

OCUPACIÓN: INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
TELÉFONO: 3124178193



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
C.C.No.1.010.163.646 de Bogotá



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFERE EL TÍTULO DE

Ingeniero Cartógrafo y Geodesta

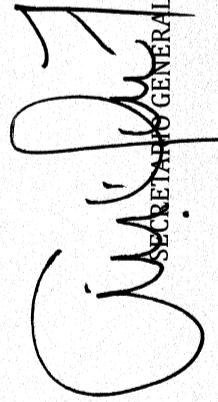
**A
Francisco Xavier Balanguera Orijuela**

Con C. C. No. 1010163646 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLA OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 15 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2017


SECRETARIO GENERAL


RECTOR


SECRETARIO ACADÉMICO
DECANO DE LA FACULTAD