



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1114876489

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO CARDONA QUITUMBO
NIT / C.C CLIENTE	1114876489
DIRECCIÓN	KR 12 # 11-70 ACTUAL
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	El Municipal
CIUDAD	Candelaria
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/12/2023
FECHA INFORME	15/12/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	35 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIEGO FERNANDO SOTELO AGUILAR			
NUM. ESCRITURA	4434 Escritura De NOTARIA	4	FECHA	13/09/2023
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Valle del Cauca	
CIUDAD ESCRITURA	Candelaria		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	76130010000000510028000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	No aplica			
VALOR ADMINISTR ACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
378-57257	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El bien inmueble objeto de avalúo es una casa de 2 pisos más, terraza cubierta, unifamiliar, con servicios públicos (con medidores), con frente sobre la carrera 12, vía principal doble calzada sobre la cual circulan rutas de transporte público municipal e intermunicipal, sector con red de servicios públicos, cerca a la zona centro de la ciudad donde se desarrolla la actividad comercial, de servicios e institucional.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 213,528,375

VALOR ASEGURABLE \$ COP 213,528,375

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



ALEJANDRO REYES JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 16932186
RAA: AVAL-16932186



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

Uso Principal Según Norma	Mixta
Uso Compatible Según Norma	Mixto
Uso Condicionado Según Norma	Mixto
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	75	Frente	7.5
Forma	Rectangulo	Fondo	10
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 014 del 15/10/2019
Antejardín	No indica
Uso principal	Mixta
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	No indica
Indice de ocupación	0.7
Indice de construcción:	1.4
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	79
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	125

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.50	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA PISO 1	M2	58.80	AREA PISO 1	M2	52.50
AREA PISO 2	M2	66.30	AREA PISO 2	M2	52.50
AREA PISO 3	M2	66.30	AREA PISO 3	M2	52.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	mas de 500
Asistencial	Bueno
Estandarizaciones	0-100
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	400-500

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI Bueno
Sardineles	SI Bueno
Vias Pavimentadas	SI Bueno
Transporte Público	Bueno

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	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	65
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 12 # 11-70 ACTUAL

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1988

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

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 de Terreno	Terreno	75	M2	\$807,000.00	28.35%	\$60,525,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	105	M2	\$1,157,175.00	56.90%	\$121,503,375.00
Area Construida	piso 3	52.50	M2	\$600,000.00	14.75%	\$31,500,000.00
TOTALES					100%	\$213,528,375

Valor en letras

Doscientos trece millones quinientos veintiocho mil trescientos setenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$213,528,375
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: El bien inmueble objeto de avalúo es una casa de 2 pisos más, terraza cubierta, unifamiliar, con servicios públicos (con medidores), con frente sobre la carrera 12, vía principal doble calzada sobre la cual circulan rutas de transporte público municipal e intermunicipal, sector con red de servicios públicos, cerca a la zona centro de la ciudad donde se desarrolla la actividad comercial, de servicios e institucional. Sector predominan viviendas de uso residencial, algunas con local comercial en el primer piso, casas con alturas entre 1 hasta 3 pisos, algunas remodeladas. Construcciones características del estrato 2 y 3.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Poblado Campestre	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	(602) 4262577	70	100	\$900,000	\$90,000,000
2	Poblado Campestre	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3157050711	70	110	\$1,000,000	\$110,000,000
3	Arboleda Campestre	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	324 4047878	60	105	\$1,250,000	\$131,250,000
4	Poblado Campestre	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3168703175	60	120	\$1,000,000	\$120,000,000
Del inmueble					75	105			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$52,500,000	\$750,000	1.0	1.05	1.05	\$787,500
2	\$51,500,000	\$735,714	1.0	1.05	1.05	\$772,500
3	\$49,250,000	\$820,833	1	1.0	1.00	\$820,833
4	\$51,000,000	\$850,000	1.0	1.0	1.00	\$850,000
					PROMEDIO	\$807,708.33
					DESV. STANDAR	\$34,683.59
					COEF. VARIACION	4.29%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$807,000.00	AREA	75	TOTAL	\$60,525,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	105	TOTAL	\$105,000,000.00
VALOR TOTAL		\$165,525,000.00				

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-de-dos-pisos-zona-poblado-campestre.1429c104-5709-3537-ab9f-41472b6a75db>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-carmelo/candelaria/7985155>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-candelaria-candelaria-la-nueva-3-habitaciones-2-banos/9947-M4047320>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/poblado-campestre/cal/7708913>

REPOSICION

PISO 1-2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	125.1
Area construida vendible	105
Valor M2 construido	\$1,850,000
Valor reposición M2	\$194,250,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,850,000
Fuente	CONSTRUDATA 207
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,850,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	35
Edad en % de vida útil	35 %
Fitto y corvin %	37.45 %
Valor reposición depreciado	\$1,157,175
Valor adoptado depreciado	\$1,157,175
Valor total	\$121,503,375

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	66.30
Area construida vendible	52.50
Valor M2 construido	\$850,000
Valor reposición M2	\$44,625,000
Valor reposición presupuesto M2	\$850,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$850,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	30
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	33.33 %
Fitto y corvin %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$609,790
Valor adoptado depreciado	\$600,000
Valor total	\$31,500,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 12 # 11-70 ACTUAL | El Municipal | Candelaria | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

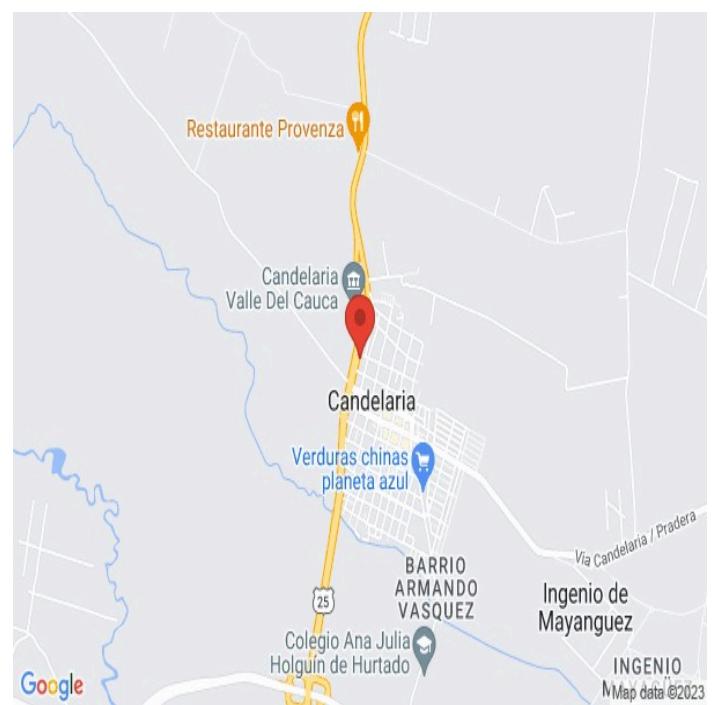
Latitud: 3.412212

Longitud: -76.350102

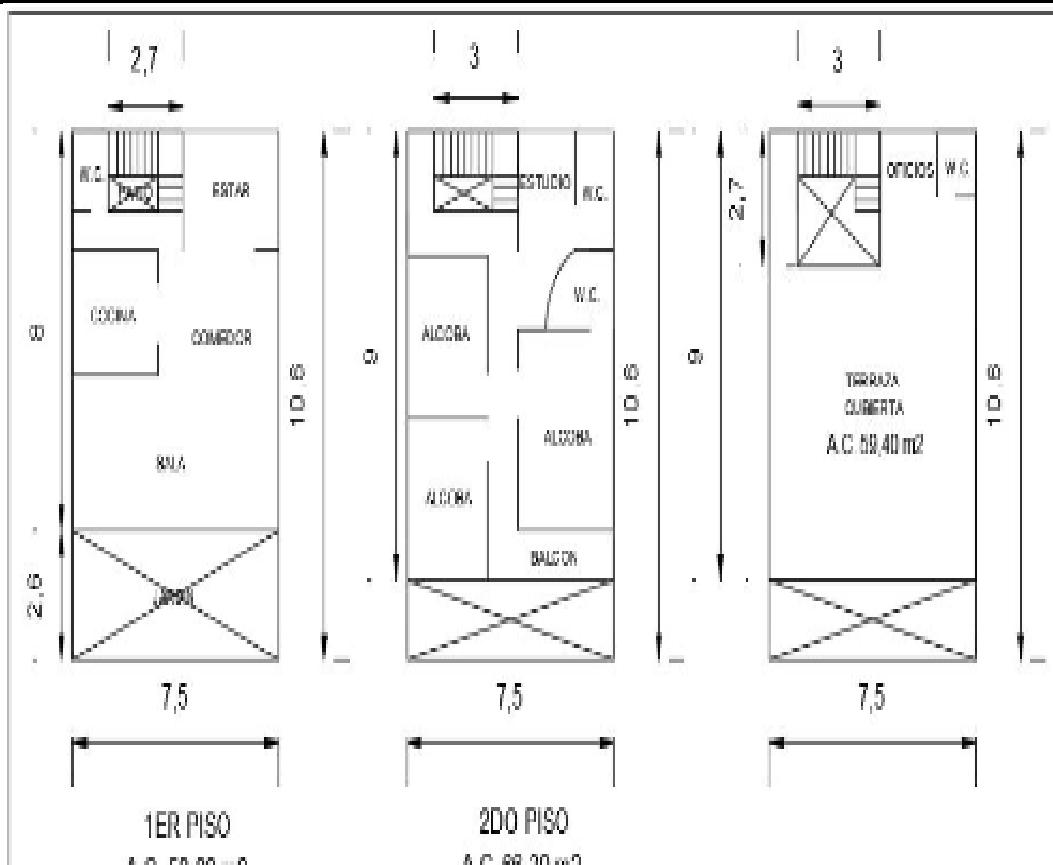
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 43.9626''

Longitud: 76° 21' 0.3672''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Nota. El presente croquis es realizado con medidas aproximadas tomadas en sitio, en ninguno de los casos representa un levantamiento arquitectónico o topográfico

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas

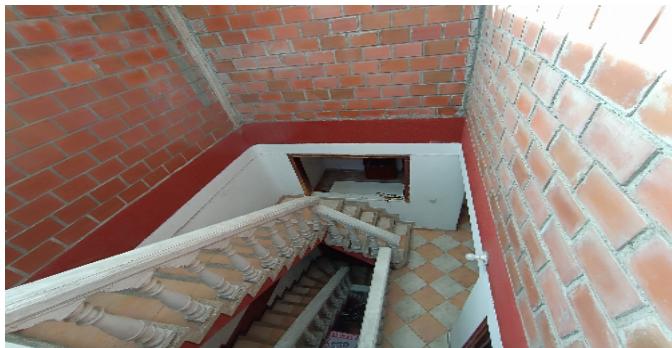


Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Closest 2



Closest 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Patio Interior



FOTOS General

Terraza Inmueble



Jardin



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 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, 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 sufren 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-1114876489



PIN de Validación: b0f10a59



<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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

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
22 Feb 2018

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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se



PIN de Validación: b0f10a59



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



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: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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

b0f10a59

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



PIN de Validación: b0f10a59



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231111306885211531

Nro Matrícula: 378-57257

Página 3 TURNO: 2023-378-1-101453

Impreso el 11 de Noviembre de 2023 a las 03:51:22 PM

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

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

A: INGENIO DEL CAUCA S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-12-1993 Radicación: 1993-378-6-18281

Doc: ESCRITURA 1446 DEL 30-11-1993 NOTARIA DE DE PUERTO TEJADA

VALOR ACTO: \$600,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INGENIO DEL CAUCA S.A.

A: GUERRA TOVAR ISIDRO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-03-1994 Radicación: 1994-378-6-4171

Doc: ESCRITURA 0127 DEL 01-03-1994 NOTARIA DE DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION DE NOMENCLATURA

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

A: GUERRA TOVAR ISIDRO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-03-1994 Radicación: 1994-378-6-4171

Doc: ESCRITURA 0127 DEL 01-03-1994 NOTARIA DE DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARA CONSTRUCCION

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

A: GUERRA TOVAR ISIDRO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-03-1994 Radicación: 1994-378-6-4171

Doc: ESCRITURA 0127 DEL 01-03-1994 NOTARIA DE DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: GUERRA TOVAR ISIDRO

A: BASTIDAS SOLARTE FRANCISCO HUMBERTO

CC# 16637865 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-08-1997 Radicación: 1997-378-6-12024

Doc: ESCRITURA 2183 DEL 25-07-1997 NOTARIA 1. DE CALI

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: BASTIDAS SOLARTE FRANCISCO HUMBERTO

CC# 16637865

A: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-08-1997 Radicación: 1997-378-6-12024



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231111306885211531

Nro Matrícula: 378-57257

Página 4 TURNO: 2023-378-1-101453

Impreso el 11 de Noviembre de 2023 a las 03:51:22 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 2183 DEL 25-07-1997 NOTARIA 1. DE CALI

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722 X

A: COLGATE PALMOLIVE CIA.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-08-1997 Radicación: 1997-378-6-12024

Doc: ESCRITURA 2183 DEL 25-07-1997 NOTARIA 1. DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

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

A: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-11-2001 Radicación: 2001-378-6-15381

Doc: ESCRITURA 6921 DEL 30-10-2001 NOTARIA 7 DE CALI

VALOR ACTO: \$7,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: COLGATE PALMOLIVE

A: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-03-2002 Radicación: 2002-378-6-3713

Doc: ESCRITURA 1376 DEL 15-03-2002 NOTARIA 7A DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CANCELACION A LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ANOT #13

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

A: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722 X

A: SOTEO AGUILAR YOLANDA

CC# 66874596

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 19-03-2002 Radicación: 2002-378-6-3714

Doc: ESCRITURA 0861 DEL 21-02-2002 NOTARIA 7A DE CALI

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO

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

DE: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722 X

A: COLGATE PALMOLIVE COMPAÑIA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-378-6-17223

Doc: AUTO 34 DEL 15-11-2011 ALCALDIA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231111306885211531

Nro Matrícula: 378-57257

Página 5 TURNO: 2023-378-1-101453

Impreso el 11 de Noviembre de 2023 a las 03:51:22 PM

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

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

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL DE CANDELARIA

A: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 05-06-2013 Radicación: 2013-378-6-6699

Doc: RESOLUCION 1058 DEL 31-05-2013 ALCALDIA DE CANDELARIA DE CANDELARIA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO IMPUESTOS MUNICIPALES

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL DE CANDELARIA

A: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-378-6-2249

Doc: CERTIFICADO 0337 DEL 30-11-2021 NOTARIA SEPTIMA DE CALI VALOR ACTO: \$8,000,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC. 0861 DEL 21-02-2002

NOTARIA 7A DE CALI (B.F. 001-02-1001533873 CALI 02-02-2021 POR \$ 148.900.=)

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

DE: COLGATE PALMOLIVE COMPAÑIA

A: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 21-09-2023 Radicación: 2023-378-6-15931

Doc: ESCRITURA 4434 DEL 13-09-2023 NOTARIA CUARTA DE CALI VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (B.F. 001-09-1001802749 CALI 18-09-2023 POR \$ 634.700.=)

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

DE: GONZALEZ ARANGO GIANNI HARRIS

CC# 94295722

A: SOTEO AGUILAR DIEGO FERNANDO

CC# 94297949 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC. 0861 DEL 21-02-2002

NOTARIA 7A DE CALI (B.F. 001-02-1001533873 CALI 02-02-2021 POR \$ 148.900.=)

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 17-05-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DEL VALLE DEL CAUCA, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-378-3-433 Fecha: 30-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231111306885211531

Nro Matrícula: 378-57257

Página 6 TURNO: 2023-378-1-101453

Impreso el 11 de Noviembre de 2023 a las 03:51:22 PM

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

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

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-378-1-101453

FECHA: 11-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA-CNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA-CNP


JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADORA SECCIONAL
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA-CNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA-CNP

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