



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-16895002

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ANDRES CAMACHO OROZCO
NIT / C.C CLIENTE	16895002
DIRECCIÓN	CALLE 54 B # 49G-23
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	EL MORICHAL
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/02/2024
FECHA INFORME	17/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUILLERMO ANTONIO MARROQUIN			
NUM.	1723 Escritura De	#NOTARIA	14	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			26/06/2012
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	760010100159902850012000000012			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-844993	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

La Casa cuenta con 2 niveles distribuidos así en su primer nivel distribuido: Antejardín, sala, comedor, cocina, depósito, 1 alcoba y zona de ropa. En su segundo nivel distribuido así: 2 alcobas, baño social con ducha, estudio y balcón. Es una casa usada en buen estado de conservación, está ubicada medianera a su manzana sobre calle peatonal, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es dos (02) Urbano para esta zona.

Al inmueble se llega así: Esta ubicada sobre la calle 54G peatonal, desde la Avenida carrera 50 con la intersección de la calle 54G se recorren 100 mts aproximadamente al sur hasta llegar al predio, se encuentra a 300 mts de la Avenida Ciudad de Cali como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	0	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	Privado	NO	Doble	
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	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 100,723,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 100,723,000

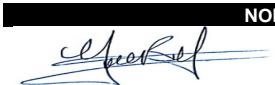
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA REVISIÓN DE FAVORABILIDAD: debe suministrar licencia con planos donde legalice la totalidad de la construcción, incluido el porche y el segundo piso del mismo. En escritura registra lo liquidado en el presente informe, una área de construcción de 49.82 m², físicamente se mide aproximadamente 93.5 m².

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


FRANCISCO JAVIER BALAGUERA
ORJUELA
Perito Actuante
C.C: 1010163646
RAA: AVAL-1010163646



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Área Lote	52.5	Frente	4.2
Forma	Regular	Fondo	12.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/3

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 373 de 2014
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	6 M2
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.50	AREA DE TERRENO	M2	52.5
AREA CONSTRUIDA	M2	49.82	AVALUO	PESOS	27519000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA NIVEL 1	M2	44	AREA DE TERRENO	M2	52.5
AREACONSTRUIDA NIVEL 2	M2	49.5	AREA CONSTRUIDA	ME	49.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:
Paradero:	Si	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

 Cond.seguridad:
NO
Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 54 B # 49G-23

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

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, 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.

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	LOTE	52.5	M2	\$590,000.00	30.75%	\$30,975,000.00
Area Construida	CASA	49.82	M2	\$1,400,000.00	69.25%	\$69,748,000.00
TOTALES					100%	\$100,723,000

Valor en letras Cien millones setecientos veintitrés mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$100,723,000
OFERTA Y DEMANDA
Tiempo esperado de comercialización (Meses):
Perspectivas de valoración:
Comportamiento Oferta y Demanda:
Actualidad edificadora:

12
 De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
 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.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura CALLE 54G # 49G-23 Ubicada en el Barrio El Morichal Comuna 15 en la ciudad de Cali. La Casa cuenta con 2 niveles distribuidos así en su primer nivel distribuido: Antejardín, sala, comedor, cocina, depósito, 1 alcoba y zona de ropa. En su segundo nivel distribuido así: 2 alcobas, baño social con ducha, estudio y balcón. Es una casa usada en buen estado de conservación, está ubicada medianera a su manzana sobre calle peatonal, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es dos (02) Urbano para esta zona. Al inmueble se llega así: Esta ubicada sobre la calle 54G peatonal, desde la Avenida carrera 50 con la intersección de la calle 54G se recorren 100 mts aproximadamente al sur hasta llegar al predio, se encuentra a 300 mts de la Avenida Ciudad de Cali como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

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, 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con una remodelación reciente no mayor a 2 años en todas sus dependencias en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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	CL 54 D # 49	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3044636994	52.5	90	\$1,400,000	\$126,000,000
2	CL54 C # 49D	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000	3116670081	52.5	96	\$1,300,000	\$124,800,000
3	CL 54 D # 49 D	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3177718381	52.5	104	\$1,350,000	\$140,400,000
Del inmueble					52.5	49.82			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,750,000	\$585,714	1.0	1.0	1.00	\$585,714
2	\$32,000,000	\$609,524	1.0	1.0	1.00	\$609,524
3	\$30,600,000	\$582,857	1.0	1.0	1.00	\$582,857
				PROMEDIO	\$592,698.41	
				DESV. STANDAR	\$14,641.08	
				COEF. VARIACION	2.47%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$590,000.00	AREA	52.5	TOTAL	\$30,975,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	49.82	TOTAL	\$69,748,000.00
VALOR TOTAL		\$100,723,000.00				

Observaciones:

Área construida registrada en títulos de 49,82 mts 2 en dos niveles, nivel 1 28,47 mts 2, nivel 2 21,35 mts 2.

Enlaces:

1.-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3802-6e510a4c8f84-95d1-ad051dba-cda9?page=1&pos=1&sec=1&or=2&pvrid=4e37d008-f245-4ca4-b322-5cd63845298b>

2.-https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mariano-ramos/cali/10486293?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

3.-https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mariano-ramos/cali/7942002?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 54 B # 49G-23 | EL MORICHAL | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

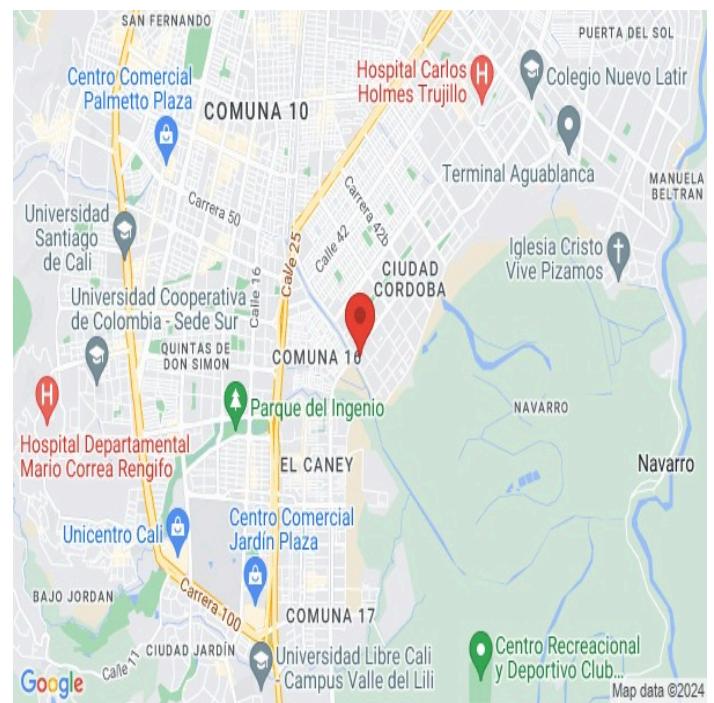
Latitud: 3.393755

Longitud: -76.512067

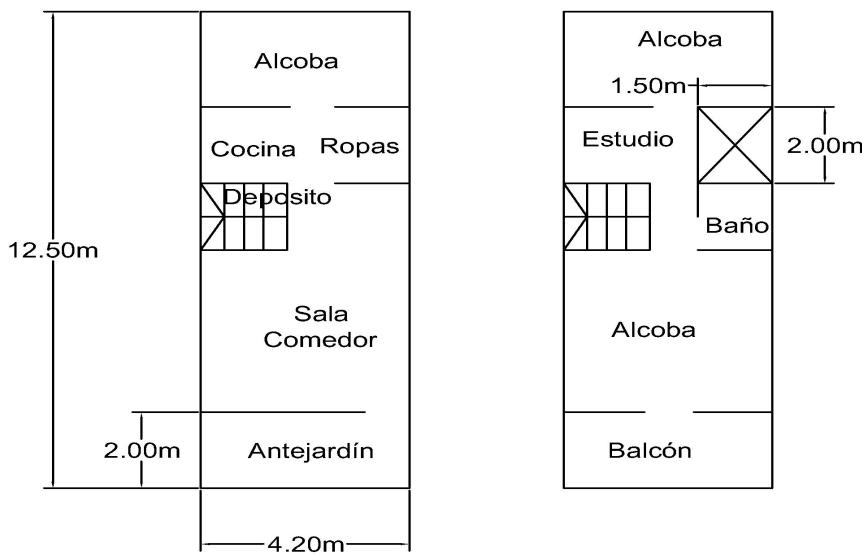
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 23' 37.518''

Longitud: 76° 30' 43.4412''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Cocina



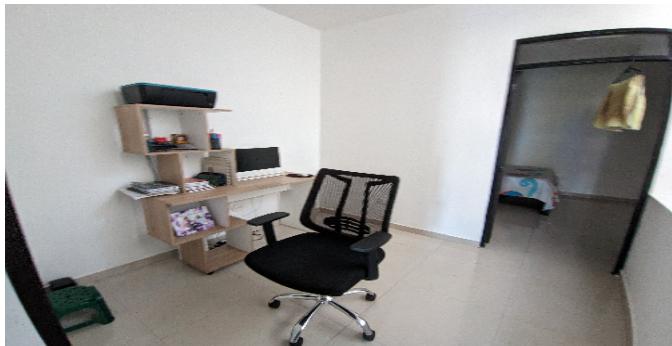
Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble

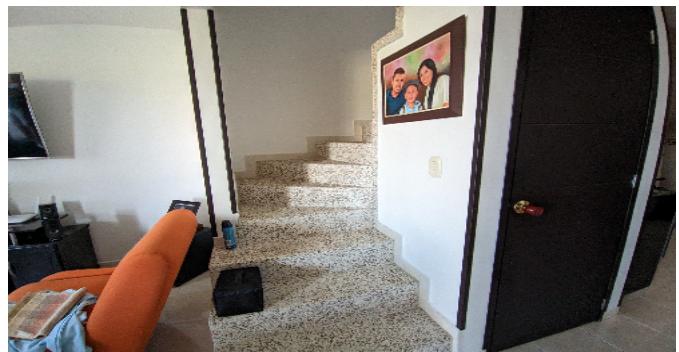
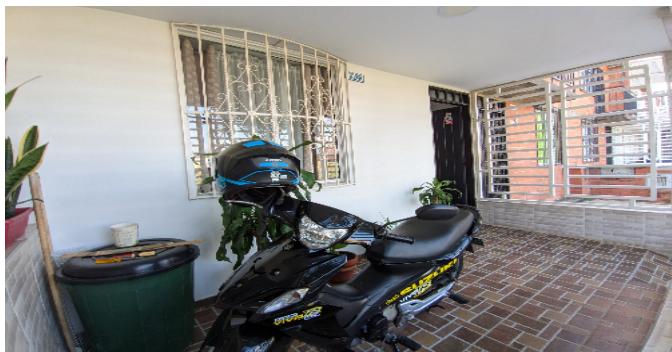


Terraza Inmueble



FOTOS General

Deposito



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Estrato urbano y expansión

@	ID predio	NPN		No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover
🔍	878081	760010100159902850012000000012	Ñ099600120000	15	El Morichal	Predio no reglamentado en PH (NPH)	CL 54 B # 49 G - 23	CL 54B # 49G - 23	15990285B	B	2	Bajo	Habitacional	2023-04-27	✖	

▲ Capa: Terrenos

@	ID predio	No. predial	NPN		Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro
🔍	878081	Ñ099600120000	760010100159902850012000000012	01	00	15	99	0285	0012	0012	CL 54 B # 49 G - 23			2019-09-23	52.4945697100	33.40000034

▲ Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento			Barrio / Sector geog.			Manzana	Remover
🔍	01	00	15			99			0285	✖

▲ Capa: Barrios y sectores

@	Código	Nombre	Perímetro (m)			Área (m2)			Resoluciones	Remover
🔍	1599	El Morichal	4952.386			1195560.637				✖

▼ Capa: Comunas

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Plano Uso de suelo-actividad

Resultado

Exportar Selección

▼ Capa: Áreas susceptibles a licuación y corrimiento lateral

▲ Capa: Edificabilidad

@	Índice const base	Índice constr adicional	Índice ocupacion	Normas volumetricas		Norma complementaria		Resoluciones	Remover
🔍	3	1	Ver más	Ver más		Ver más			✖

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

@	Nombre			Norma	Resoluciones	Remover
🔍	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)			Ver más		✖

▲ Capa: Áreas de actividad

@	Nombre	Área actividad	Tipo	Vocación	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Ren
🔍		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

▲ Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento			Barrio / Sector geog.			Manzana	Remover
🔍	01	00	15			99			0285	✖

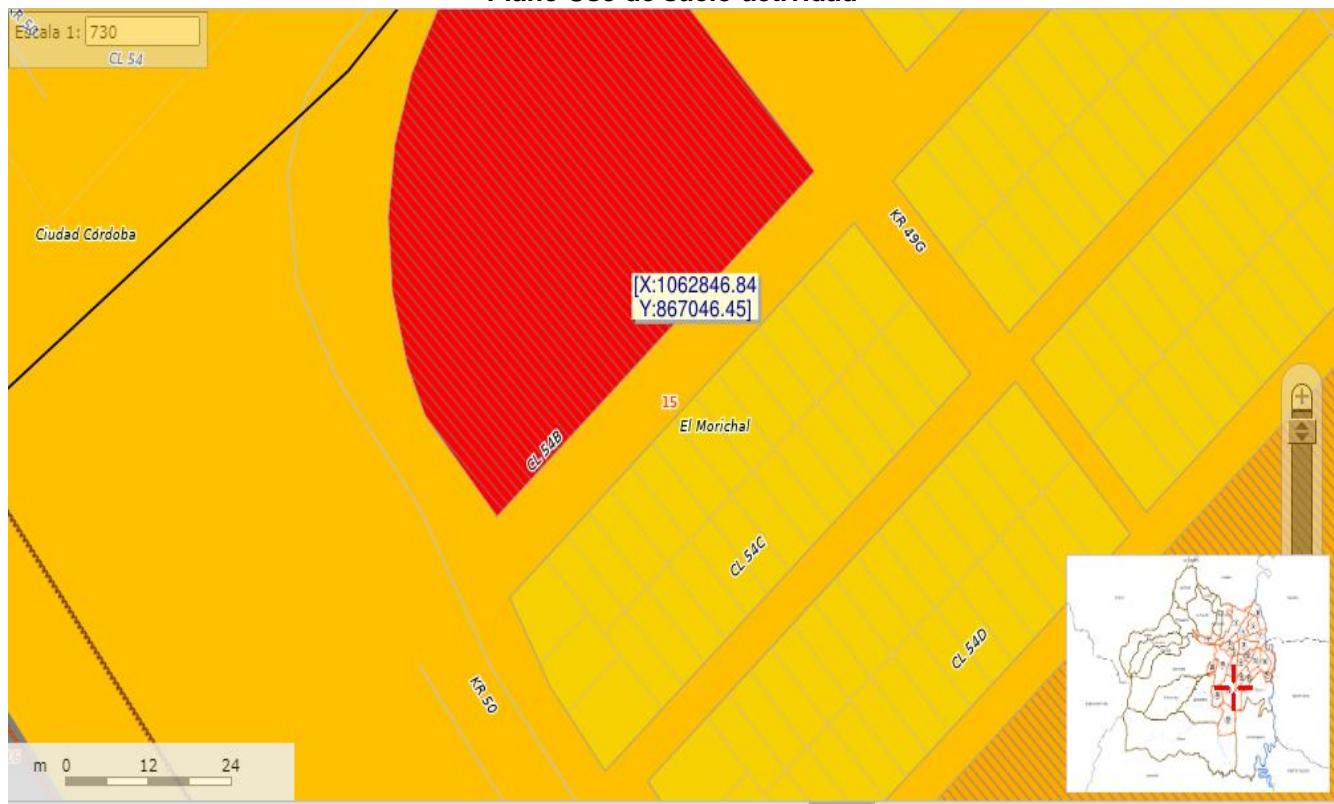
▲ Capa: Barrios y sectores

@	Código	Nombre	Perímetro (m)			Área (m2)			Resoluciones	Remover
🔍	1599	El Morichal	4952.386			1195560.637				✖

▼ Capa: Comunas

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Plano Uso de suelo-actividad



Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES

Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-16895002



PIN de Validación: b68c0aea



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



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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: b68c0aea

**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
29 Jul 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Jul 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
29 Jul 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**



PIN de Validación: b68c0aea

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

- 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 2018Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-16895002
Los datos que constan del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N°45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 1010163646

El(la) señor(a) **FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA** se encuentra al día con el pago de 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b68c0aea



PIN DE VALIDACIÓN

b68c0aea

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 cuatro (04) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RRA AVALUO: LRCAJA-16895002 M.I.: 370-844993
Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 1

Impreso el 16 de Enero de 2024 a las 09:05:28 a.m

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

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

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

FECHA APERTURA: 04-05-2011 RADICACION: 2011-36200 CON: ESCRITURA DE: 25-04-2011

CODIGO CATASTRAL: 760010100159902850012000000012 COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1117 de fecha 18-04-2011 en NOTARIA 14 de CALI CASA BIFAMILIAR 6B con area de 52.50M2.
(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). . EL AREA CITADA CORRESPONDE A LA DEL LOTE SOBRE LA CUAL ESTA CONSTRUIDA
LA CASA AQUI DESCRITA.

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA LIMONAR S.A. ANTES LTDA. EFECTUO DIVISION MATERIAL POR ESCR.1117 DEL 18-04-2011 NOTARIA 14 CALI,
REGISTRADA EL 25-04-2011, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A SOC. LIMONAR LTDA.Y CIA. S.C.A. SEGUN ESCR. 4876
DEL 30-12-88 NOTARIA 9 CALI REGISTRADA EL 17-02-1989. SEGUN ESCR.4461 DEL 13-12-1988 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA
EL 19-12-88 LA SOC. LIMONAR LTDA.Y CIA. S.C.A. EFECTUO DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI:
"LIMONAR LIMITADA & CIA.S.C.A.", POR ESCRITURA # 7119 12-09-86 NOT.2 CALI,REGISTRADA 18-09-86, VERIFICO DIVISION
MATERIAL Y ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI: PARTE POR COMPRA A LA SOC.INVERSIONES A.M.C. LTDA.Y CIA. S.C.A., POR
ESCRITURA # 1300 10-03-83 NOT.2 CALI, REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DEL MISMO AÑO.-(MATRICULA 370-0062047).-
SOC.LIMONAR LTDA. & CIA. S.C.A., ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A LA SOC. INVERSIONES A.M.C. LTDA. & S.C.A. POR
ESCRITURA # 7902 31-12-82 NOT.2 CALI, REGISTRADA 18-01-83.-(MATRICULA 370-0093824). LIMONAR LTDA. & CIA. S.C.A.,
ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A LA SOC.INVERSIONES.A.M.C. LTDA. & CIA. S.C.A., POR ESCRITURA # 3391 21-06-82 NOT.2
CALI, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO.-(MATRICULA 370-0073935 Y 370-0073795).- LA SOC.INVERSIONES
A.M.C. LTDA Y CIA. S.C.A., ADQUIRIO POR COMPRA A CESAR ALFONSO Y MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ Y CECILIA CHAVEZ DE
CORDOBA, POR ESCRITURA # 6104 30-09-80 NOT.2 CALI, REG.EL 19 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO.- CECILIA CHAVEZ DE
CORDOBA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ALBERTO CORDOBA FIRMAT, SEGUN SENTENCIA DEL 07-04-75 JUZGADO
12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REG.EL 24-07-80.- CECILIA CHAVEZ DE CORDOBA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA
DIVISION DE BIENES EFECTUADA CON ALBERTO CORDOBA FIRMAT, POR ESCRITURA # 2098 06-09-50 NOT.2 CALI, REG.EL 27 DE
SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO.- CESAR ALFONSO Y MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA
LIQUIDACION DE LA SOC.A CORDOBA & CIA LTDA., POR ESCRITURA # 803 09-03-59 NOT.2 CALI, REG.EL 30 DE MARZO DEL MISMO
AÑO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE: Tipo: Predio: URBANO

- 1) URBANIZACION CIUDAD CORDOBA "RESERVADO" MANZANA X-2 SECTOR 7 CASA BIFAMILIAR 6B
- 2) CALLE 54B #49G-23

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

844972

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-04-2011 Radicacion: 2011-36200 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1117 del: 18-04-2011 NOTARIA 14 de CALI

ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE - (OTRO)

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

A: SOC. CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.S (ANTES CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA)

8903207429 X

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

Nro Matricula: 370-844993

Página 2

Impreso el 16 de Enero de 2024 a las 09:05:28 a.m

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

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

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 04-10-2011 Radicacion: 2011-90417 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 2467 del: 12-08-2011 NOTARIA 14 de CALI
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOBRE LOS PREDIOS QUE FORMAN PARTE DE LAS MANZANAS N1, N2, N3, N4, N6, N7, N8, N9, N10, X2, X3, X6, X7, X8 Y 13 MANZANAS: Q1, Q2, Q3, Q5, Q6, Q7, Q8, Q9, Q10, Q11, Q12, Q13 Y Q14. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.S. (ANTES CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.) NIT.890.320.742-9 X
A: BANCO CAJA SOCIAL S.A 8600073354

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 16-08-2012 Radicacion: 2012-70250 VALOR ACTO: \$ 719,908.00
Documento: ESCRITURA 1723 del: 26-06-2012 NOTARIA 14 de CALI
Se cancela la anotacion No, 2,
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIAL DE HIPOTECA, TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE, INSCRITA POR ESCRITURA #2467 DEL 12-08-2011 DE LA NOTARIA CATORCE DE CALI, B.F.#001-08-1000284846 DEL 16-08-2012
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BCSC S.A. X
A: CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.S. (ANTES CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.) NIT#890.320.742-9

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 16-08-2012 Radicacion: 2012-70250 VALOR ACTO: \$ 56,670,000.00
Documento: ESCRITURA 1723 del: 26-06-2012 NOTARIA 14 de CALI
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.S. (ANTES CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.) NIT#890.320.742-9 X
A: MARROQUIN GUILLERMO ANTONIO 16711690 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 16-08-2012 Radicacion: 2012-70250 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 1723 del: 26-06-2012 NOTARIA 14 de CALI
ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARROQUIN GUILLERMO ANTONIO 16711690 X
A: BANCOLOMBIA S.A. 8909039388

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 16-08-2012 Radicacion: 2012-70250 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 1723 del: 26-06-2012 NOTARIA 14 de CALI
ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARROQUIN GUILLERMO ANTONIO 16711690 X
A: MARROQUIN GUILLERMO ANTONIO 31947760
A: DELGADO SANCHEZ ONEIDA (CONYUGE)
A: Y EN FAVOR DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A EXISTIR

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 16-08-2012 Radicacion: 2012-70250 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 1723 del: 26-06-2012 NOTARIA 14 de CALI

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

Nro Matricula: 370-844993

Impreso el 16 de Enero de 2024 a las 09:05:28 a.m.

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

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

ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: MARROQUIN GUILLERMO ANTONIO 16711690 X

A: DELGADO SANCHEZ ONEIDA (CONYUGE) 31947760

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 26-12-2023 Radicacion: 2023-99627 VALOR ACTO: \$ 37,492,000.00

Documento: ESCRITURA 3214 del: 04-12-2023 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

Se cancela la anotacion No, 5,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. 8909039388

A: MARROQUIN GUILLERMO ANTONIO 16711690

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJEBAA49 Impreso por:CAJEBAA49

TURNO: 2024-12743 FECHA: 16-01-2024

El Registrador :FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A.

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA