



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10306584

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN JOSE ORTEGA CUADROS
NIT / C.C CLIENTE	10306584
DIRECCIÓN	CARRERA 33A # 13-99 APTO. 303 BLOQUE T.CONJ.RESIDENCIAL EL PALMAR DEL OASIS II ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL.
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Colseguros Andes
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/02/2024
FECHA INFORME	19/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	36 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA PATRICIA CUADROS
NUM.	259 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Cali
ESCRITURA	
CEDULA	760010100101400170463902030544
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EL PALMAR DEL OASIS II ETAPA
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	

M. INMOB.	N°
370-296332	APTO. 303 BLOQUE T

OBSERVACIONES GENERALES

El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de 1 hasta 3 pisos, edificios de apartamentos desde 5 pisos. El barrio Colseguros está ubicado al sur de la ciudad, la vía de acceso principal es la Calle 14 y la carrera 39. Sobre los ejes viales principales hay presencia de locales comerciales (Ferreterías, restaurantes, tiendas, supermercados) y vivienda representada por conjuntos de apartamentos del estrato 3; cerca del centro comercial Pryca, Super Inter, Complejo deportivo Panamericano, La escuela Nacional del Deporte, Estadio Olímpico Pascual Guerrero entre otros. Sector con adecuada red de servicios públicos, dotación comunal y de servicios.

DEPENDENCIAS

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 185,298,300

VALOR ASEGURABLE \$ COP 185,298,300

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 6549 del 11-11-1988 NOTARIA 3 de CALI.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 75 UNDS	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	62.39	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	79175000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.39	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 33A # 13-99 APTO. 303 BLOQUE T.CONJ.RESIDENCIAL EL PALMAR DEL OASIS II ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL. | Colseguros Andes | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6549, fecha: 11/11/1988, Notaría: 3 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sardineles	Bueno
Comercial	Bueno	mas de 500	Vías Pavimentadas	Bueno
Escolar	Bueno	400-500	Transporte Público	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500		
Estacionamientos	Bueno	0-100		
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	64	Año de Construcción	1988
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 303 BLOQUE T	62.39	M2	\$2,970,000.00	100.00%	\$185,298,300.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$185,298,300</b>

Valor en letras Ciento ochenta y cinco millones doscientos noventa y ocho mil trescientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$185,298,300

## OFERTA Y DEMANDA

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

## SALVEDADES

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

**Garaje:** En la visita de inspección el inquilino informo que el apartamento tiene el uso asignado del garaje No. 47, pero este no está registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de 1 hasta 3 pisos, edificios de apartamentos desde 5 pisos. El barrio Colseguros está ubicado al sur de la ciudad, la vía de acceso principal es la Calle 14 y la carrera 39. Sobre los ejes viales principales hay presencia de locales comerciales (Ferreterías, restaurantes, tiendas, supermercados) y vivienda representada por conjuntos de apartamentos del estrato 3; cerca del centro comercial Pryca, Super Inter, Complejo deportivo Panamericano, La escuela Nacional del Deporte, Estadio Olímpico Pascual Guerrero entre otros. Sector con adecuada red de servicios públicos, dotación comunal y de servicios.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6549, Fecha escritura: 11/11/1988, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: CALI, Administración: 340000, Total unidades: 1 UND / PH: 75 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**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:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Palmar del Oasis II ET	4	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$0		\$0	\$2,740,823.85	3164822961
2	Colseguros	4	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$0		\$0	\$2,878,787.88	3165236657
3	Colseguros	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$		\$	\$2,671,875.00	3174039037
4	CALLE 12 # 29 B 78.APTO 102.	1	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$		\$	\$2,758,064.52	3177086202
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	35	62.39	62.39	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,740,823.85
2	35	66	66	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,166,666.67
3	35	64	64	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$2,939,062.50
4	35	62	62	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,033,870.97
	36 años									
									PROMEDIO	\$2,970,106.00
									DESV. STANDAR	\$179,105.25
									COEF. VARIACION	6.03%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,149,211.25	TOTAL	\$196,479,289.72
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,791,000.75	TOTAL	\$174,130,536.64
VALOR TOTAL	\$185,298,300.00			

Observaciones:
La oferta 1 es verificada en sitio, apartamento remodelado con garaje uso exclusivo. Las ofertas 2, 3 y 4 inferiores por acabados (sin remodelaciones).
Enlaces:
1.-En Sitio
2.- <a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-colseguros-yo1863847-somosbrokersinmobiliarios">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-colseguros-yo1863847-somosbrokersinmobiliarios</a>
3.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros-andes/cali/8255279">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros-andes/cali/8255279</a>
4.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/cali/7740623">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/cali/7740623</a>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 33A # 13-99 APTO. 303 BLOQUE  
T.CONJ.RESIDENCIAL EL PALMAR DEL OASIS II ETAPA  
PROPIEDAD HORIZONTAL. | Colseguros Andes | Cali | Valle del  
Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.424244  
Longitud:-76.528555

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 25´ 27.2778´´  
Longitud:76° 31´ 42.7974´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



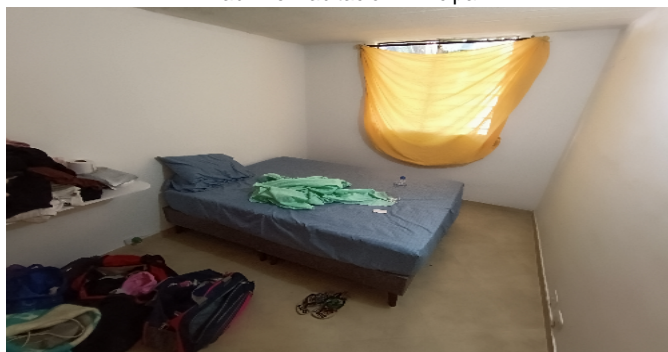
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Salón Social-CJ



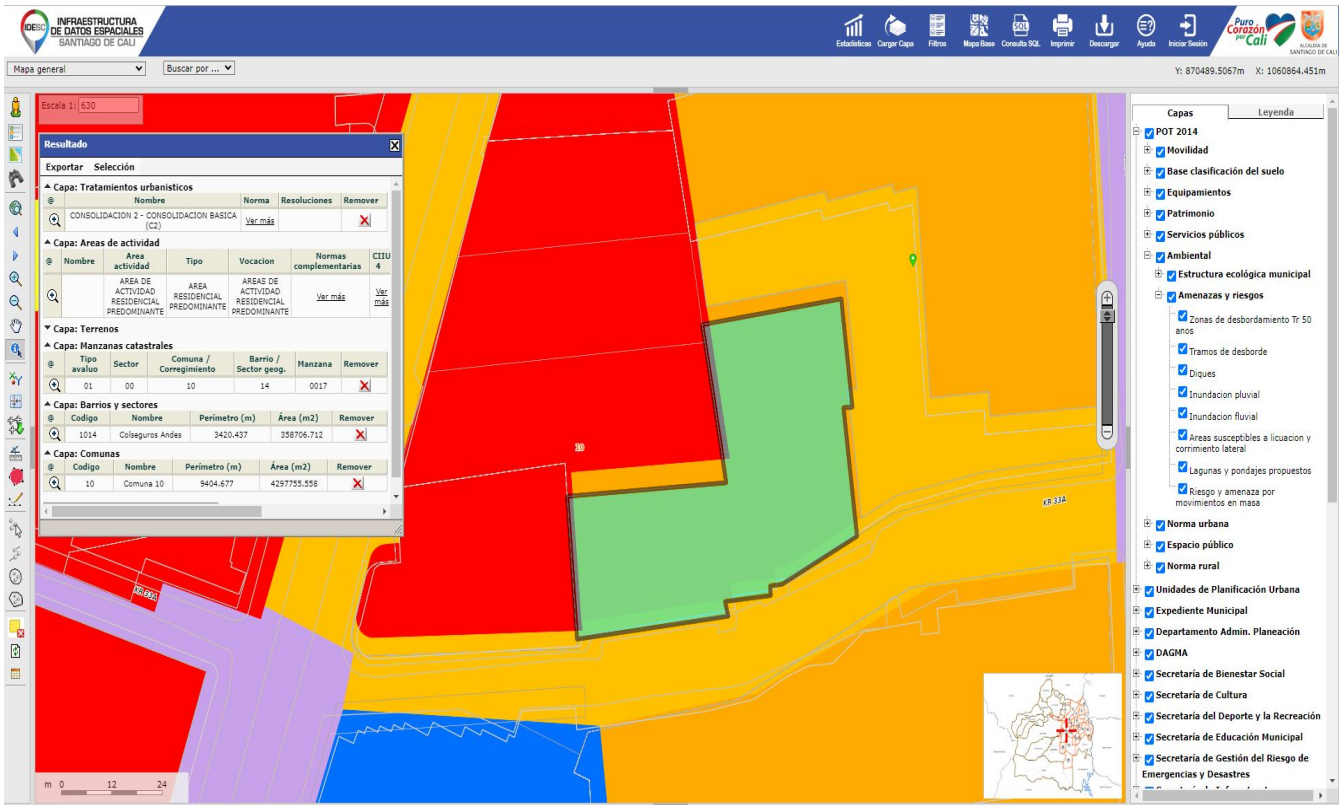
Bicicletero-CJ





# CRUCE CARTOGRAFICO

## Plano Uso de suelo-actividad



## 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 --- **Eta**

**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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-10306584



PIN de Validación: a5190a24



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 avaluador 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  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Dic 2021

Regimen  
Regimen 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  
Regimen 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: a5190a24



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 INSCRIPCION 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: 3153319276

Correo Electrónico: alej@losrosales.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación: 140750

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. 16032186

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**

a5190a24

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a5190a24



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-10306584 M.I.: 370-296332



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

Certificado generado con el Pin No: 240204278788795929

Nro Matrícula: 370-296332

Pagina 1 TURNO: 2024-42970

Impreso el 4 de Febrero de 2024 a las 09:23:40 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

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

FECHA APERTURA: 22-11-1988 RADICACIÓN: 67499 CON: ESCRITURA DE: 18-11-1988

CODIGO CATASTRAL: 760010100101400170463902030544 COD CATASTRAL ANT: 760010110140017054409040463

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 6549 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1988 NOTARIA 3 DE CALI, (DECRETO 1711 DE JULIO DE 1984).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD PROYECTOS S.A., VERIFICO DIVISION MATERIAL DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSION POR ESCRITURA # 2468 DEL 7 DE JUNIO DE 1985 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE JULIO SIGUIENTE DE LO ADQUIRIDO ASI: POR COMPRA EFECTUADA A LA SOCIEDAD UNION 4 S.A., SEGUN ESCRITURA # 4496 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 1984 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 20 DEL MISMO MES.- UNION 4 S.A., ADQUIRIO POR COMPRA EFECTUADA A LA SOCIEDAD "VIVIENDAS SOCIALES DE CALI S.A. "MIVIVIENDA", SEGUN ESCRITURA # 3289 DEL 28 DE AGOSTO DE 1984 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 7 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE.- VIVIENDAS SOCIALES DE CALI S.A. "MIVIVIENDA", ADQUIRIO POR ESCRITURA # 3774 DEL 20 DE JUNIO DE 1984 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO 1984 POR COMPRA EFECTUADA A LUIS ALFONSO VINASCO Y HELMER ORTIZ BENITEZ.- LUIS ALFONSO VINASCO Y HELMER ORTIZ BENITEZ, ADQUIRIERON POR COMPRA EFECTUADA A MARIO DE LA CADENA, SEGUN ESCRITURA # 2805 DEL 22 DE AGOSTO DE 1955 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 31 DEL MISMO MES.- ESTA ESCRITURA SE ACLARO EN CUANTO AL AREA DEL PREDIO, POR LA ESCRITURA # 180 DEL 11 DE FEBRERO DE 1957 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 16 DEL MISMO MES.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 33A 13-99 APTO. 303 BLOQUE T.CONJ.RESIDENCIAL "EL PALMAR DEL OASIS II ETAPA" PROPIEDAD HORIZONTAL.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 209435

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-1988 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6549 del 11-11-1988 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SOC. "PROYECTOS S.A."

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-11-1988 Radicación: 68599





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

**Certificado generado con el Pin No: 240204278788795929**

**Nro Matrícula: 370-296332**

Pagina 2 TURNO: 2024-42970

Impreso el 4 de Febrero de 2024 a las 09:23:40 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

Doc: ESCRITURA 6694 del 21-11-1988 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$145,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA. ESTE Y OTROS.

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

DE: SOC. "PROYECTOS S.A."

X

**A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-12-1988 Radicación: 75593

Doc: RESOLUCION 115 del 19-12-1988 DIVISION DE VIV.SRIA.GRAL.ALCALDIA de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION

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

DE: DIVISION DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA GENERAL DE LA ALCALDIA MU-NICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

**A: SOC. "PROYECTOS S.A."**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 10-07-1989 Radicación: 37655

Doc: ESCRITURA 3253 del 27-06-1989 NOTARIA 3. de CALI

VALOR ACTO: \$130,000,000

ESPECIFICACION: : 999 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA #6694 DEL 21-11-88 NOTARIA 3. DE CALI, HASTA \$ 275.000.000.00

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

DE: SOC. "PROYECTOS S.A."

X

**A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-09-1989 Radicación: 52768

Doc: ESCRITURA 4706 del 13-09-1989 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$8,700,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SOC. "PROYECTOS S.A."

**A: TVETEN TORRES CHRISTIAN**

CC# 16820459 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-09-1989 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4706 del 13-09-1989 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$6,960,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA.

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

DE: TVETEN TORRES CHRISTIAN

CC# 16820459 X

**A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 07-09-1990 Radicación: 51182



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

**Certificado generado con el Pin No: 240204278788795929**

**Nro Matrícula: 370-296332**

Pagina 3 TURNO: 2024-42970

Impreso el 4 de Febrero de 2024 a las 09:23:40 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

Doc: ESCRITURA 2913 del 13-06-1990 NOTARIA 3. de CALI

VALOR ACTO: \$275,000,000

Se cancela anotación No: 2,4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y AMPLIACION ESCR.#S.6694 Y 3253.

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

DE: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

**A: "PROYECTOS S.A."**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 01-10-2004 Radicación: 2004-80860

Doc: CERTIFICADO 1498 del 29-09-2004 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$6,960,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESC. 4706 (SEGUN ESC. 3853 DEL 27-09-2004 NOTARIA 9 DE CALI) BTA. FISCAL 50058876

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS (ANTES AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA)

**A: TVETEN TORRES CHRISTIAN**

**CC# 16820459 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-06-2005 Radicación: 2005-48653

Doc: ESCRITURA 2305 del 03-06-2005 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL PALMAR DEL OASIS II ETAPA, CON EL FIN DE ADAPTAR LOS ESTATUTOS AL NUEVO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, SEGUN LOS TERMINOS DE LA LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001. BOLETA FISCAL 10266047-2005.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL EL PALMAR DEL OASIS II ETAPA**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-53424

Doc: CERTIFICADO 9200450928 del 11-05-2016 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA GRAVAMEM 21 MEGA OBRAS





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

**Certificado generado con el Pin No: 240204278788795929**

**Nro Matrícula: 370-296332**

Pagina 4 TURNO: 2024-42970

Impreso el 4 de Febrero de 2024 a las 09:23:40 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

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

**DE: MUNICIPIO DE CALI SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION**

**NIT# 202020**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 15-02-2017 Radicación: 2017-16797

Doc: ESCRITURA 0259 del 06-02-2017 NOTARIA QUINTA de CALI

VALOR ACTO: \$52,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: TVETEN TORRES CHRISTIAN**

**CC# 16820459**

**A: CUADROS MARIA PATRICIA**

**CC# 34541939 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 15-02-2017 Radicación: 2017-16797

Doc: ESCRITURA 0259 del 06-02-2017 NOTARIA QUINTA de CALI

VALOR ACTO: \$

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

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

**DE: CUADROS MARIA PATRICIA**

**CC# 34541939 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 18-06-2018 Radicación: 2018-57739

Doc: ESCRITURA 1320 del 02-05-2018 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$36,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 0259 DEL 06/FEB/2017 DE LA NOTARIA QUINTA DE CALI

**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: CUADROS MARIA PATRICIA**

**CC# 34541939 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2010-6054

Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: C2014-5471

Fecha: 02-07-2014

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN 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 CALI  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240204278788795929

Nro Matrícula: 370-296332

Pagina 5 TURNO: 2024-42970

Impreso el 4 de Febrero de 2024 a las 09:23:40 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: 2024-42970

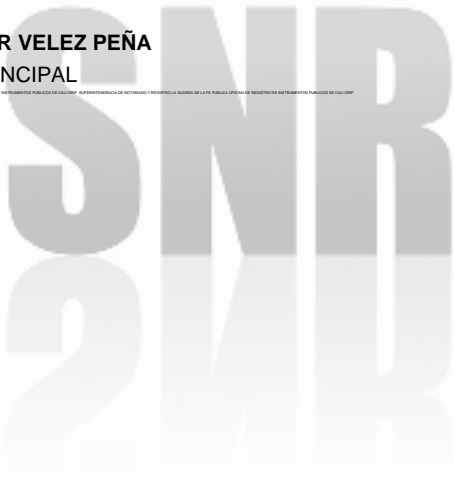
FECHA: 04-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Superintendencia de Notariado y Registro de la República de Colombia - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

Superintendencia de Notariado y Registro de la República de Colombia - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública