



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057758637_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CESAR AUGUSTO GILON HENAO
NIT / C.C CLIENTE	1057758637
DIRECCIÓN	CRA 121 A # 42-16, CONJUNTO RESIDENCIAL GRATTA, APARTAMENTO 426
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	CIUDAD PACIFICA
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/03/2024
FECHA INFORME	20/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GILON HENAO LUCELY				
NUM.	2087 Escritura De	NOTARIA	12	FECHA	30/10/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	760010000520000216381901046834				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Curaduría urbana No. 1 Resolución No. 76001-1-19-0192 del 12 de junio de 2.019.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO GRATTA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	210000	VRxM2	3954.8
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	.20712				

M. INMOB.	N°
370-1015666	APARTAMENTO 426

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Está ubicado sobre la Carrera 121 A, A 700 mts de la Avenida Cali – Puerto Tejada, A 500 mts de la Autopista Panamericana como vías principales.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

DOTACIÓN COMUNAL

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 191,160,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 191,160,000

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


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


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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 480 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura pública No. 5.192 del 25 de octubre de 2.019 por la notaría decima de Cali Valle del cauca
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 373 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.07	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	53.1	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	115251000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.1
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.5			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRA 121 A # 42-16, CONJUNTO RESIDENCIAL GRATTA, APARTAMENTO 426 | CIUDAD PACIFICA | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5192, fecha: 25/10/2019, Notaría: 10 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	8
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	95
Estructura	Mixto
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2019

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	53.1	M2	\$3,600,000.00	100.00%	\$191,160,000.00
TOTALES					100%	\$191,160,000

Valor en letras

Ciento noventa y un millones ciento sesenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$191,160,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

En el sector de localización se observan un par de proyectos en construcción de vivienda multifamiliar, se consolida la vivienda multifamiliar de hasta 8 pisos, con especificaciones y condiciones socioeconómicas de estrato medio.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Está ubicado sobre la Carrera 121 A, A 700 mts de la Avenida Cali – Puerto Tejada, A 500 mts de la Autopista Panamericana 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.

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

Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: Universidad ICESI, Universidad Javeriana, Universidad Autónoma, Cascajal. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Carrera 121 A, A 700 mts de la Avenida Cali – Puerto Tejada, A 500 mts de la Autopista Panamericana como vías principales.

Propiedad horizontal: Escritura: 5192, Fecha escritura: 25/10/2019, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 210000, Total unidades: 1 UND / PH: 480 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

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: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: En buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en porcelanato, muros estucados y pintados, baños enchapados con baterías sanitarias en línea intermedia, cocina integral con muebles en RH altos y bajos con estufa empotrada.

-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	CARRERA 121 A 42-16 "EDIFICIO GRATTA"		\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$3,578,154.43	3104124511
2	CARRERA 121 A 42-16		\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$3,562,500.00	3161155275
3	CARRERA 121 A 42-16		\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$4,114,877.59	3127804012
4	CARRERA 121 A 42-16		\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$3,399,246.70	3155564425
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	58.07	53.1	1.0	1.0	0.95	1.0	1	0.95	\$3,399,246.71
2	4	61	56	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$3,562,500.00
3	4	58.07	53.1	1.0	1.0	0.90	1.0	1.0	0.9	\$3,703,389.83
4	4	58.07	53.1	1.0	1.0	1.1	1.0	1.0	1.1	\$3,739,171.37
5 años										
									PROMEDIO	\$3,601,076.98
									DESV. STANDAR	\$154,662.67
									COEF. VARIACION	4.29%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,755,739.64	TOTAL	\$199,429,775.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,446,414.31	TOTAL	\$183,004,599.92
VALOR TOTAL	\$191,160,000.00			

Observaciones:

La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a un apartamento con nomenclatura CARRERA 121 A 42-16 "EDIFICIO GRATTA" VIS. PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 426., regido por propiedad horizontal, Ubicado en el Barrio Ciudad Pacífica, en la ciudad de Cali. El apartamento cuenta con 2 habitaciones, estudio, 1 baño social con ducha, 1 baño privado con ducha, sala, balcón, comedor, cocina, zona, ropas. Es un apartamento usado en buen estado de conservación, está ubicado medianero, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es cuatro (4) Urbano, cuenta con todos los servicios públicos. El predio se encuentra en un conjunto de 1 torre de 8 pisos, con 60 unidades de vivienda por piso para un total de 480 unidades de vivienda. Portería, vigilancia 24 horas, citófono, piscina, entre otros.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-fatima/cali/10635871>

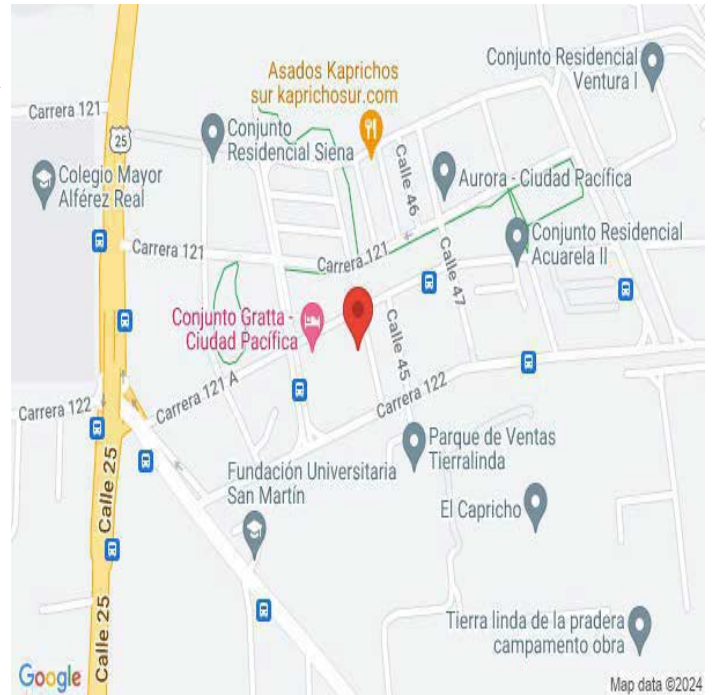
2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-fatima/cali/10429391>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-fatima/cali/10555407>

4.-<https://www.aycinmobiliarios.com/inmuebles/apartamento-en-venta-en-ciudad-pacific%C3%ADfca/4442896>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CRA 121 A # 42-16, CONJUNTO RESIDENCIAL GRATTA,
APARTAMENTO 426 | CIUDAD PACIFICA | Cali | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.3443045230099706

Longitud: -76.51960959046347

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 20' 39.4974''

Longitud: 76° 31' 10.596''

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



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor

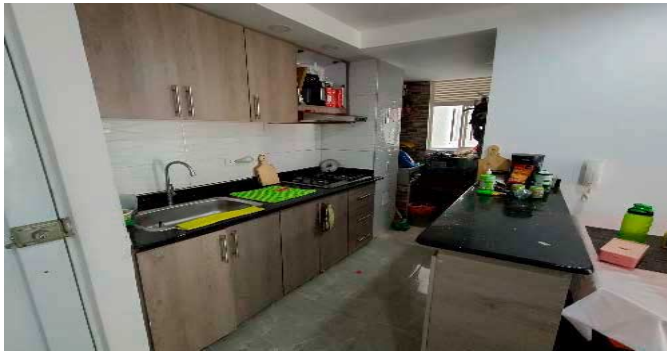


Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Closet 2



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- **Etapas:** 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 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-1057758637_2



PIN de Validación: b5730b07



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador 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: b5730b07



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
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
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b5730b07



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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: 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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1057758657 - 2011-310-1015666

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 sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: b5730b07



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



PIN DE VALIDACIÓN

b5730b07

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 seis (06) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1057758637_2 M.I.: 370-1015666



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

Certificado generado con el Pin No: 240221942689668292

Nro Matrícula: 370-1015666

Pagina 1 TURNO: 2024-75289

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 02:24:24 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: 04-12-2019 RADICACIÓN: 2019-94897 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2019

CODIGO CATASTRAL: 760010000520000216381901046834 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5192 de fecha 25-10-2019 en NOTARIA DECIMA de CALI APARTAMENTO 426. con area de 53,10 M2. con coeficiente de 0.20712% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

----FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS. ADQUIRIO ASI:--EL 05-08-2016 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1830 DE 19-07-2016 DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: JULIA ELVIRA DE ULLOA & CIA. S.C.A. , SOC.MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO & CIA. S. C. A. , J.E. VELASCO R. Y CIA. S.C.A. , SACHAMATE V S.A.S. , LA HERENCIA II S.A.S., A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS- ANTES VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PIEDRACHIQUITA VIS.--EL 17-02-2011 SE REGISTRO LA ESCRITURA 3135 DE 30-11-2010 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APOORTE A SOCIEDAD, DE: VELASCO REINALES LUZ MARINA, A: SACHAMATE V S.A.S. --EL 17-02-2011 SE REGISTRO LA ESCRITURA 3134 DE 30-11-2010 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APOORTE A SOCIEDAD, DE: VELASCO REINALES LUCIA, A: LA HERENCIA II S.A.S.-EL 25-09-2006 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2272 DE 19-05-2006 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APOORTE A SOCIEDAD DE: VELASCO REINALES JORGE EDUARDO, A: J.E. VELASCO R. & CIA S.C.A. --EL 15-01-1998 SE REGISTRO LA ESCRITURA 3746 DE 31-12-1997 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: VELASCO DE ACEVEDO MARIA EUGENIA, A: SOC. MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO Y CIA. S.C.A. --EL 11-11-1997 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1972 DE 29-10-1997 DE LA NOTARIA QUINCE DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: VELASCO DE ULLOA JULIA ELVIRA, A: SOC. JULIA ELVIRA DE ULLOA Y CIA. S. EN C.A.--EL 14-11-1996 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.897 DE 19-09-1996 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA, DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO REINALES LUCIA.--EL 14-11-1996 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.898 DE 19-09-1996 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA, DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO REINALES JORGE EDUARDO.--EL 14-11-1996 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.894 DE 19-09-1996 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA,DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO DE ACEVEDO MARIA EUGENIA.--EL 14-11-1996, SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.896 DE 19-09-1996, DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA, DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO REINALES LUZ MARINA.--EL 14-11-1996 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.895 DE 19-09-1996 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA, DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO DE ULLOA JULIA ELVIRA.--EL 01-03-1961, SE REGISTRO LA ESCRITURA 717 DE 22-02-1961 DE LA NOTARIA 01 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: BORRERO MERCADO TULIA, A: REINALES VELASCO ROBERTO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 121 A 42-16 "EDIFICIO GRATTA" VIS. PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 426.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

Certificado generado con el Pin No: 240221942689668292

Nro Matrícula: 370-1015666

Pagina 2 TURNO: 2024-75289

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 02:24:24 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 970011

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-2016 Radicación: 2016-129466

Doc: ESCRITURA 3428 del 28-11-2016 NOTARIA DECIMA 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: FIDU.DAVI.S.A FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS(ANTES FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO PIEDRACHIQUITA VIS NIT. 830.053.700-6

X NIT. 830.053.700-6

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-94897

Doc: ESCRITURA 5192 del 25-10-2019 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DEL EDIFICIO "GRATTA". DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001 COMPARECE LA CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. EN CALIDAD DE

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO. SE APORTAN LICENCIAS.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS.

X NIT 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-12-2020 Radicación: 2020-74924

Doc: ESCRITURA 2087 del 30-10-2020 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$

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

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS. NIT 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-12-2020 Radicación: 2020-74924

Doc: ESCRITURA 2087 del 30-10-2020 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$116,950,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS. NIT 830.053.700-6

A: GILON HENAO LUCELY

CC# 1112763272 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240221942689668292

Nro Matrícula: 370-1015666

Pagina 3 TURNO: 2024-75289

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 02:24:24 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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-12-2020 Radicación: 2020-74924

Doc: ESCRITURA 2087 del 30-10-2020 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GILON HENAO LUCELY

CC# 1112763272 X

A: A FAVOR DE SI MISMO (A) DE LOS HIJOS MENORES QUE TENGA Y LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-12-2020 Radicación: 2020-74924

Doc: ESCRITURA 2087 del 30-10-2020 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESC 3428 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2016 NOT 10 DE CALI. SE CANCELA TOTAL CON RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS. NIT 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-01-2024 Radicación: 2024-3353

Doc: ESCRITURA 2524 del 21-12-2023 NOTARIA DIECISEIS de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA ESC # 2087 DEL 30 DE OCTUBRE DE 2020 NOT 12 DE CALI

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

A: GILON HENAO LUCELY

CC# 1112763272 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 240221942689668292

Nro Matrícula: 370-1015666

Pagina 4 TURNO: 2024-75289

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 02:24:24 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: 2024-75289

FECHA: 21-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



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