



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-72338217

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE DAVID MARTINEZ PEREZ	FECHA VISITA	03/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	72338217	FECHA INFORME	05/04/2024
DIRECCIÓN	KR 89 18-61 CA 103 CA 103	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 5	EDAD (AÑOS)	21 años
BARRIO	Urbanización San Joaquín	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
IDENTIFICACIÓN	1010163646		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUIS FERNANDO GARCIA SALAZAR / MEJIA QUINTERO BLANCA MARIBEL			
NUM.	5253 Escritura De	#NOTARIA	6	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			15/12/2004
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	760010100179600200003800010118			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporto			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN JOAQUIN			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	600000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.918			3818.01

M. INMOB.	N°
370-703843	CA 103

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra sobre la intersección de la Carrera 87 y la Calle 18, sobre la Calle 25 o avenida Simón Bolívar, a 300 mts de la Calle 16 como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Salón	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	Si	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	Si	Calefacción	No	Golfito	No
Gar. Visit.	Si	Gimnasio	Si	Bomba Eyectora	No
Portería	Si	Tanque	No	Cancha	Si
Zona Verde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 610,115,545

VALOR ASEGURABLE \$ COP 610,115,545

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

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: CI 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	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	100
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura No. 3345 del 14 de agosto de 2003, de la notaría 1 de Cali.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:

Acuerdo 373 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	154.78	AVALUO	PESOS	\$ 231.729.000
AREA PRIVADA	M2	157.15	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	158	AREA PRIVADA VALORADA	M2	157.15

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 89 18-61 CA 103 CA 103 | Urbanización San Joaquín | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3345, fecha: 14/08/2003, Notaría: 1 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Mixta		
Demanda / interés	Media		
		Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
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: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

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: Cl 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 Privada	CA 103	157.15	M2	\$3,882,377.00	100.00%	\$610,115,545.55
TOTALES					100%	\$610,115,545

Valor en letras Seiscientos diez millones ciento quince mil quinientos cuarenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$610,115,545**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Se encuentra sobre la intersección de la Carrera 87 y la Calle 18, sobre la Calle 25 o avenida Simón Bolívar, a 300 mts de la Calle 16 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: Los Garajes son comunes de uso exclusivo de acuerdo a la escritura suministrada. Frente a la vivienda. De acuerdo a los linderos, las casas cuentan con garajes comunes de uso exclusivo, aunque no es explícito el del inmueble objeto de avalúo, ya que aporto fue la PH.

Entorno: El conjunto residencial se encuentra sobre la intersección de la Carrera 87 y la Calle 18, sobre la Calle 25 o avenida Simón Bolívar, a 300 mts de la Calle 16 como vías principales. Cerca de colegios, parques y sitios de entretenimiento. Los sitios de interés en el entorno inmediato son el Hospital universitario Fundación Valle de Lili, Centro Comercial Jardín Plaza, La universidad del Valle, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 3345, Fecha escritura: 14/08/2003, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: CALI, Administración: 600000, Total unidades: 100, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: 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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 2, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación, con remodelaciones recientes en cielos falsos, madera, cocina y baños.

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	KR 89 # 18 - 61	1	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000		\$		\$	\$4,208,860.76	3153875358
2	KR 89 # 18 - 61		\$625,000,000	0.95	\$593,750,000		\$		\$	\$3,781,847.13	3136726374
3	KR 89 # 18 - 61		\$600,000,000	0.95	\$570,000,000		\$		\$	\$3,630,573.25	3165372866
4	KR 89 # 18 - 61		\$650,000,000	0.95	\$617,500,000		\$		\$	\$3,908,227.85	3157180245
Del inmueble		3	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20		158	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,208,860.76
2	20		157	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,781,847.13
3	20		157	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,630,573.25
4	20		158	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,908,227.85
21 años										
								PROMEDIO	\$3,882,377.25	
								DESV. STANDAR	\$245,473.21	
								COEF. VARIACION	6.32%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,127,850.46	TOTAL	\$648,691,699.91
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,636,904.03	TOTAL	\$571,539,468.98
VALOR TOTAL	\$610,115,545.55			

Observaciones:

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

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-urbanizacian-san-joaquin-5-habitaciones-5-banos-2-garajes/10706-M4790894>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-urbanizacian-san-joaquin-4-habitaciones-4-banos-2-garajes/3406-M4579120>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-urbanizacian-san-joaquin-5-habitaciones-5-banos/9947-M4208300>4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-urbanizacian-san-joaquin-4-habitaciones-5-banos-2-garajes/16055-M4563373>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 89 18-61 CA 103 CA 103 | Urbanización San Joaquín | Cali |
 Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.378721

Longitud: -76.525744

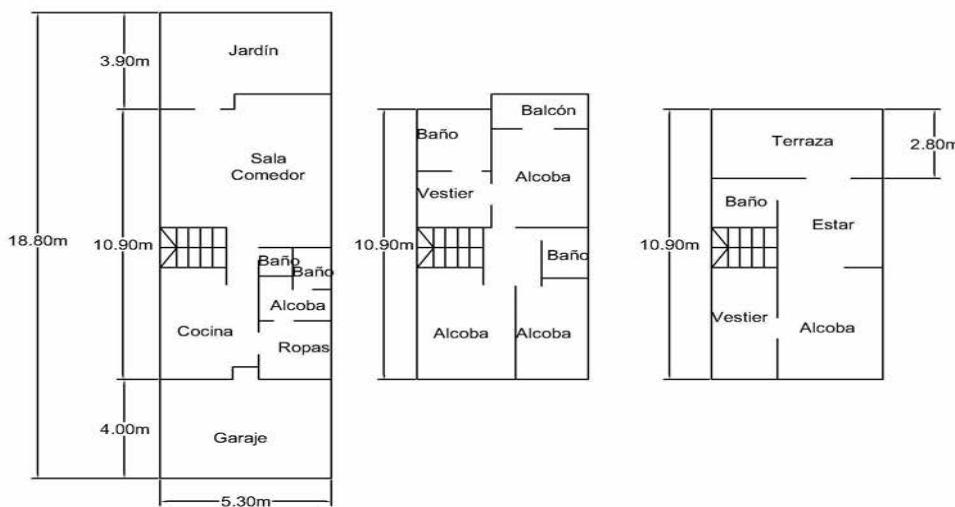
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 22' 43.3956''

Longitud: 76° 31' 32.6784''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closest 2



FOTOS General

Habitación 4



Closest 3



Baño Privado Hab 4



Closest 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



FOTOS General

Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Otras Zonas Sociales-CJ



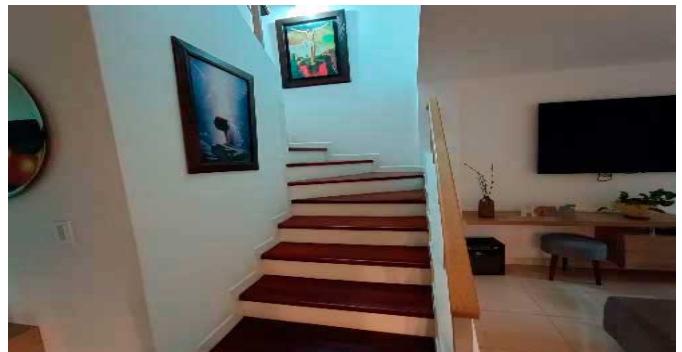
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Edificabilidad

@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover
	1,7	3	Ver más	Ver más	Ver más		

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remover
	CONSOLIDACION 3 - CONSOLIDACION MODERADA (C3)	Ver más		

▲ Capa: Áreas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover
	DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES ESTRATEGICOS	USOS EMPRESARIALES	Ver más		Ver más		Ver más	

▲ Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover
	01	00	17	96	0020	

▲ Capa: Barrios y sectores

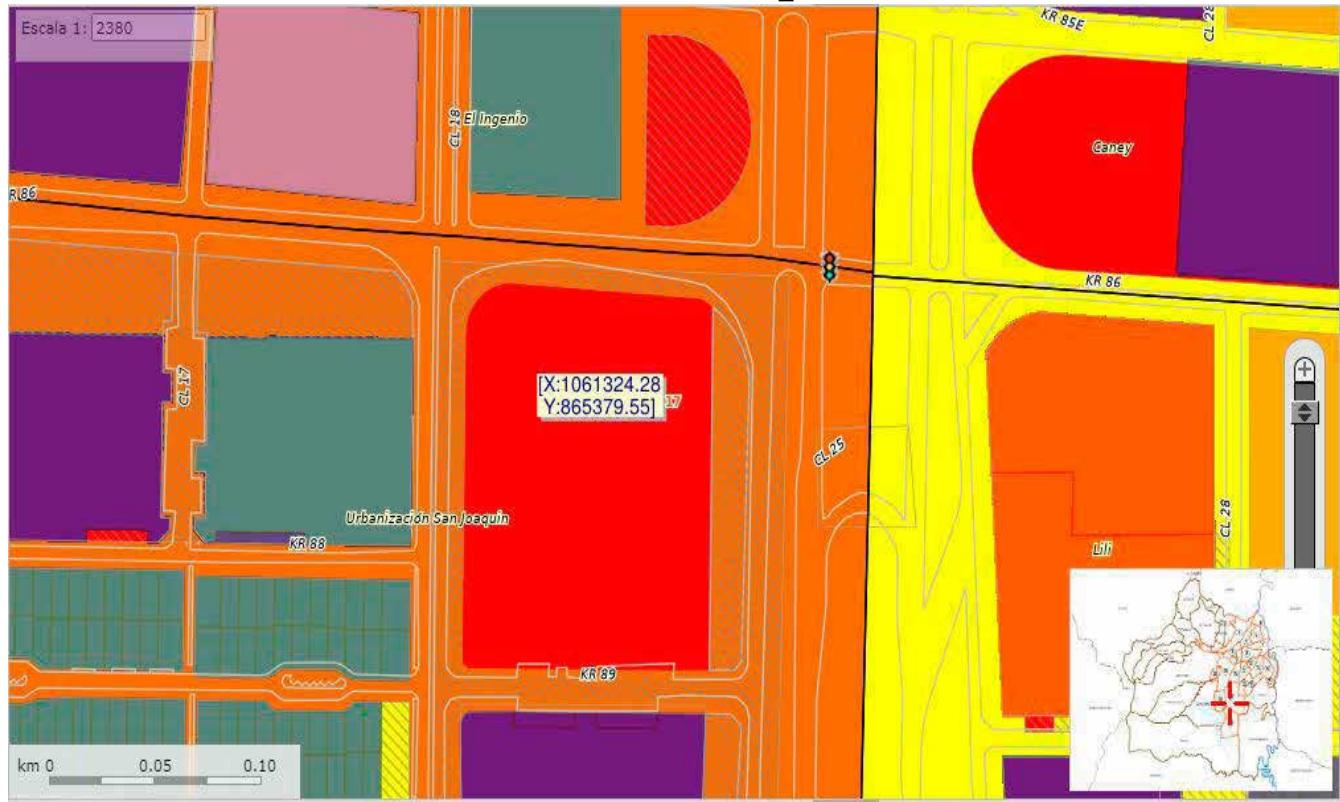
@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
	1796	Urbanización San Joaquin	4564.082	719389.316	

▲ Capa: Comunas

@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
	17	Comuna 17	17335.133	12677841.886	

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Plano de Clasificación del suelo_Urbano-Rural



Areas o Documentos

con vacío común sobre jardín común de uso exclusivo de esta unidad, en parte con balcón A común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre zona común de acceso a la misma.- **OCCIDENTE:** Con vacío común sobre zona común de parqueo de uso exclusivo de esta unidad. **TERCER PISO: NORTE:** Con la casa No. 104. **SUR:** Con la casa No. 102. - **ORIENTE:** Con terraza C común de uso exclusivo de esta unidad. **OCCIDENTE:** Con vacío común sobre zona común de parqueo de uso exclusivo de esta unidad. **USO EXCLUSIVO:** Por razones de funcionalidad y anexidad, se asigna a los propietarios de este inmueble por todo el tiempo que dure la copropiedad, el uso exclusivo de los siguientes bienes: a) El jardín común del primer piso colindante con la sala. b) La zona común de parqueo del primer piso anexa a la cocina y zona de oficios. c) El balcón A común del segundo piso, colindante con la alcoba principal. d) La terraza C común del tercer piso, que sirve parcialmente de cubierta a la alcoba principal. e) El techo o cubierta de esta unidad. **EL USO Y MANTENIMIENTO DE DICHOS BIENES COMUNES DEBERÁ EFECTUARSE DENTRO DE LAS LIMITACIONES PREVISTAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN JOAQUÍN Y CONFORME AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A QUE ESTA SOMETIDO, LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD CERO PUNTO**



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 LRHIPO-72338217



PIN de Validación: b5730b07

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5730b07

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.

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



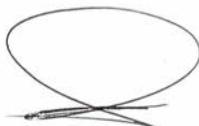
<https://www.raa.org.co>



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: LRHIPO-72338217 M.I.: 370-703843



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240403111091677570

Nro Matrícula: 370-703843

Página 2 TURNO: 2024-143090

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 09:01:18 AM

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

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

B.F.20042906

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

DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.

X

A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-09-2003 Radicación: 2003-69933

Doc: ESCRITURA 3345 del 14-08-2003 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN JOAQUIN,CONFORMADO POR 107 CASAS,ADECUADO A LA LEY 675 DEL 2001- B.FISC.10150980-3A.COLUMNAS

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

A: SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-04-2004 Radicación: 2004-29585

Doc: ESCRITURA 1631 del 15-04-2004 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION CONTRATO DE FIDUCIA CONTENIDO EN ESCR.2828 DE 11 07 2003 NOT.1.CALI,MODIFICANDO SU CLAUSULA DECIMAQUINTA EN CUANTO AL MANEJO CONTABLE ESTE Y OTROS.B.FISC.10196241(ESCRITURA 2828 APARECE EN LOS COMPLEMENTOS DE TRADICION DE ESTE INMUEBLE).

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

DE: FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-09-2004 Radicación: 2004-79111

Doc: CERTIFICADO 920 del 24-09-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$63,400,117

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA PARCIAL ESCR.# 3344, CON BASE EN LA ESCR.# 3956 DEL 23-09-2004 B.F.10222119.TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A., ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

A: SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A., COMO FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLAS DE SAN JOAQUIN

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-12-2004 Radicación: 2004-105449

Doc: ESCRITURA 5253 del 15-12-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$165,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA BF.#10239335 DEL 23-12-2004. (PRIMERA COLUMNA)

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240403111091677570

Nro Matrícula: 370-703843

Página 4 TURNO: 2024-143090

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 09:01:18 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-143090 FECHA: 03-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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