



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10593570

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	GIRALDO RODRIGUEZ PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	10593570
DIRECCIÓN	CL 42A # 29A-22
SECTOR	Urbano
BARRIO	El Poblado
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/04/2024
FECHA INFORME	08/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	24 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GILDARDO RODRIGUEZ PEREZ			
NUM.	3223 Escritura De	#NOTARIA	9	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			04/04/2024
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	760010100130300380013000000013			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-634496	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El bien inmueble consta de 4 pisos y terraza cubierta, subdividido en 6 unidades de vivienda, con accesos independientes y servicios públicos compartidos (3 contadores de energía, 3 contadores de acueducto y 3 contadores de gas). Según títulos suministrados el área de terreno es de 75 m², la cual fue verificada en sitio, de acuerdo a medidas aproximadas tomadas en sitio se encontró un área construida de 264,20 m², de los cuales 165,00 m² son susceptibles de legalizar y cumplen con la normatividad vigente y con los cuales se liquida el presente informe de avalúo.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 221,025,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 221,025,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con 6 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. El bien inmueble consta de 4 pisos y terraza cubierta, subdividido en 6 unidades de vivienda, con accesos independientes y servicios públicos compartidos (3 contadores de energía, 3 contadores de acueducto y 3 contadores de gas). Según títulos suministrados el área de terreno es de 75 m², la cual fue verificada en sitio, de acuerdo a medidas aproximadas tomadas en sitio se encontró un área construida de 264,20 m², de los cuales 165,00 m² son susceptibles de legalizar y cumplen con la normatividad vigente y con los cuales se liquida el presente informe de avalúo.

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

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

Uso Principal Según Norma	Residencial Predominante
Uso Compatible Según Norma	Comercio y servicios, mixtos
Uso Condicionado Según Norma	Mixtos, Comercio y servicios
Uso Prohibido Según Norma	No Indica

Área Lote	75	Frente	5
Forma	Rectangulo	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:3

Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza Baja mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Zona susceptible a licuacion
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	373 de 2014
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial Predominante
Altura permitida pisos	No indica
Aislamiento posterior	No indica
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	2.2
No. De Unidades:	6 unidades de vivienda

CONSTRUCCIÓN

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

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA PISO 1	M2	71.50	AREA PISO 1	M2	60
AREA PISO 2	M2	74.50	AREA PISO 2	M2	60
AREA PISO 3	M2	77	AREA PISO 3	M2	45
AREA PISO 4	M2	41.20	AREA PISO 4	M2	0

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	400-500

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

Amoblamiento Urbano

 Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

 Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

 Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 42A # 29A-22

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2000

Comentarios de estructura

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 de Terreno	Terreno	75	M2	\$835,000.00	28.33%	\$62,625,000.00
Area Construida	Casa	165	M2	\$960,000.00	71.67%	\$158,400,000.00
TOTALES					100%	\$221,025,000
Valor en letras	Doscientos veintiún millones veinticinco mil Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$221,025,000**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales como las carrera 29, Carrera 39, hay actividad comercial representada por comercio tipo informal, predominan locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía, hay presencia de entidades institucionales como Hospital Carlos Holmes Trujillo, Hospital Isaías Duarte Cansino E.S.E. Fundación Carvajal sede Poblado, educativas como el Colegio Nuevo Latir, Éxito Autopista Simón Bolívar, Unidad Recreativa el Vallado, iglesias, parques, centro de salud, estación de policía entre otros. El bien inmueble es una casa de 3 pisos y altillo, cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales (3 de energía, 3 de acueducto y 3 de gas).

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

Garaje: El bien inmueble no tiene garaje.

Entorno: El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales como las carrera 29, Carrera 39, hay actividad comercial representada por comercio tipo informal, predominan locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía, hay presencia de entidades institucionales como Hospital Carlos Holmes Trujillo, Hospital Isaías Duarte Cansino E.S.E. Fundación Carvajal sede Poblado, educativas como el Colegio Nuevo Latir, Éxito Autopista Simón Bolívar, Unidad Recreativa el Vallado, iglesias, parques, centro de salud, estación de policía entre otros.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 6, Comedor: 6, Cocina: Sencilla, Baño social: 6, Patio interior: 1, Habitaciones: 10, Zona ropa: 6, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	El Poblado	\$290,000,000	0.94	\$272,600,000	3016607415 - 3128488438	75	225	\$950,000	\$213,750,000
2	El Poblado	\$320,000,000	0.94	\$300,800,000	3043338583	75	250	\$950,000	\$237,500,000
3	El Poblado	\$280,000,000	0.94	\$263,200,000	3164362925	84	160	\$1,200,000	\$192,000,000
4	El Poblado	\$198,000,000	0.94	\$186,120,000	3164362925	83.4	120	\$950,000	\$114,000,000
Del inmueble						75	165		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,850,000	\$784,667	1.0	1.0	1.00	\$784,667
2	\$63,300,000	\$844,000	1.0	1.0	1.00	\$844,000
3	\$71,200,000	\$847,619	1.0	1.0	1.00	\$847,619
4	\$72,120,000	\$864,748	1.0	1.0	1.00	\$864,748
					PROMEDIO	\$835,258.48
					DESV. STANDAR	\$34,920.73
					COEF. VARIACION	4.18%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$835,000.00	AREA	75	TOTAL	\$62,625,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$960,000.00	AREA	165	TOTAL	\$158,400,000.00
VALOR TOTAL		\$221,025,000.00				

Observaciones:

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

Enlaces:1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-poblado-i/cali/6224822>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cali/cali/10650916>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cali/cali/10436368>4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cali/cali/10469820>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	165
Área construida vendible	165
Valor M2 construido	\$1,694,608
Valor reposición M2	\$279,610,320
Valor reposición presupuesto M2	\$1,694,608
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,525,147
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	24
Edad en % de vida útil	34.29 %
Fitto y corvin %	36.76 %
Valor reposición depreciado	\$964,503
Valor adoptado depreciado	\$960,000
Valor total	\$158,400,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 42A # 29A-22 | El Poblado | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

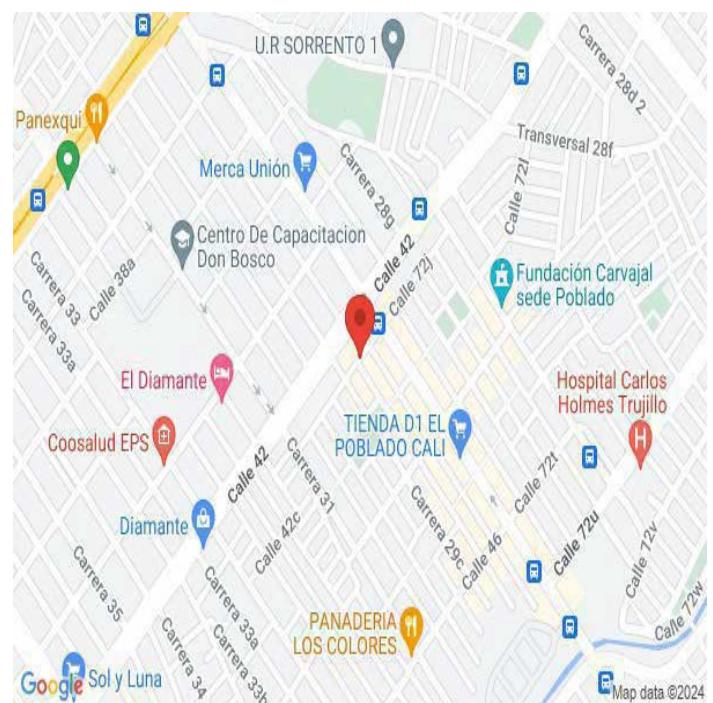
Latitud: 3.420203

Longitud: -76.499228

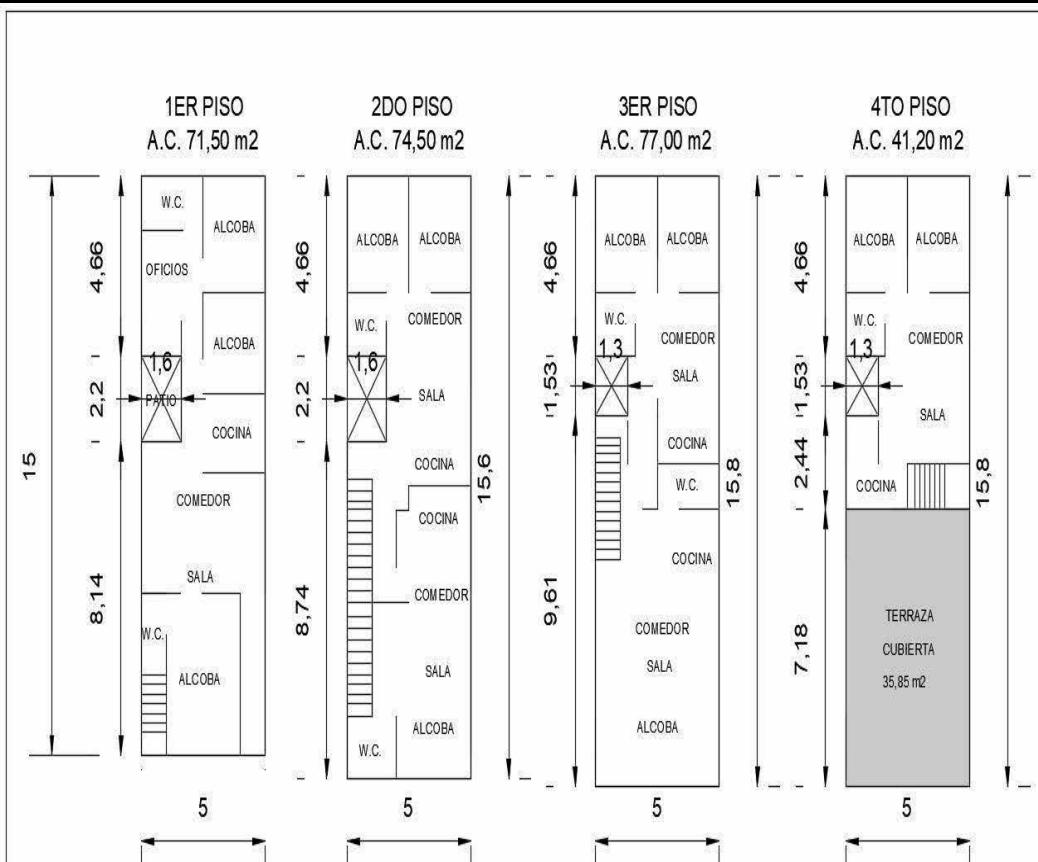
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 25' 12.7302''

Longitud: 76° 29' 57.2208''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



FOTOS General

Habitación 6



Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4



Patio Interior



FOTOS General

Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Habitacion 8



Habitacion 10



Baño Social 6



Baño Social 5



Habitacion 11



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad

Plano de uso del suelo autorizado

Mapa general Buscar por...

Escala 1:200

Resultado

Exportar: Selección

▲ Capa: Areas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral

ID	Tipo	Remover
1	Zona susceptible a licuacion (Areas estudiadas)	X

▲ Capa: Inundacion fluvial

Tipo amenaza	Fuente	Remover
Ameraza Baja mitigable (Profundidad < 0,45 m o Velocidad < 0,5 m/s)	OSO	X

▲ Capa: Tratamientos urbanisticos

Nombre	Norma	Resoluciones	Remover
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		X

▲ Capa: Areas de actividad

Nombre	Área actividad	Tipo	Vocación	Normas complementarias	CIUU	Actividad permitida
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	Ver más	Ver más	Ver más

▲ Capa: Terrenos

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barr
396131	H002800130000	760010100130300380013000000013	01	00	13	0

▲ Capa: Manzanas catastrales

▲ Capa: Barrios y sectores

Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m ²)	Remover
1303	El Poblado I	2110.496	251884.252	X

▲ Capa: Comunas

Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m ²)	Remover
13	Comuna 13	5978.487	4740255.299	X

Capas

Legend

- POT 2014
- Movilidad
- Base clasificación del suelo
- Equipamientos
- Patrimonio
- Servicios públicos
- Ambiental
- Norma urbana
 - Corredores estratégicos
 - Corredores urbanos
 - Corredores zonales
 - Áreas para evaluación del proceso de mejoramiento integral
 - Áreas generadoras de pluvialidad
 - Vocación de las centralidades
 - Planes parciales
 - Áreas para localización de viviendas de interés social y prioritario
 - Áreas de actividad
 - Tratamientos urbanísticos
 - Unidades de planificación urbana
 - Edificabilidad índice de construcción base
 - Edificabilidad índice de construcción adicional
 - Edificabilidad
 - Superficies limitadoras de obstáculos
- Espacio público
- Norma rural
- Unidades de Planificación Urbana
- Expediente Municipal
- Departamento Admin. Planeación

Y: 869951.365m X: 1054241.3244m

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-10593570



PIN de Validación: c0b70b36



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 623 948

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se



PIN de Validación: c0b70b36



refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

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

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

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

c0b70b36

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: c0b70b36



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-10593570 M.I.: 370-634496



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240318134391236082

Nro Matrícula: 370-634496

Página 1 TURNO: 2024-127721

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 02:52:12 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: 29-11-2000 RADICACIÓN: 2000-86750 CON: ESCRITURA DE: 31-10-2000

CODIGO CATASTRAL: 760010100130300380013000000013 COD CATASTRAL ANT: 760010113030038001300000013

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESC.734 DEL 31-10-2000 NOT.20 CALI CON AREA DE 75M2.DCTO 1714/84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA DEL MUNICIPIO DE CALI ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO A TITULO GRATUITO QUE LE HIZO EL INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE CALI - INVICALI, MEDIANTE ESCRITURA #714 DEL 23-04-97 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE CANDELARIA, REGISTRADA EL 30-04-97 .EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICALI" ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR ESCRITURA #179 DE 10-02-83 NOT. 9 DE CALI REGISTRADA EL 10-03-83 VERIFICO ENGLOBE. ACLARADA POR ESCRITURA #417 DE 11/03/83 NOT. 9 DE CALI REGISTRADA EL 10-02-72. ESTAS ESCRITURAS SE ACLARARON POR LA ESCRITURA # 1733 DE 26-08-83 NOT. 9 DE CALI REGISTRADA EL 24-10-83. EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICALI" ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A LA SOC. HERIBERTO MILLAN VILLAFAE Y CIA. LTDA. SEGUN ESCRITURA #1933 DE 30/05/80 NOT. 3 DE CALI REGISTRADA EL 10-07-80. LA SOC. HERIBERTO MILLAN VILLAFAE Y CIA. LTDA. ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A ANA TERESA ARANGO ARRIAGA SEGUN ESCRITURA # 1367 DE 05-05-80 NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 08-05-80. ANA TERESA ARNAGO ARRIAGA ADQUIRIO POR COMPRA A HERIBERTO MILLAN VILLAFAE SEGUN ESCRITURA #669 DE 12-03-80 NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 21-03-80. HERIBERTO MILLAN VILLAFAE ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE REMATE DE DERECHOS DE JAIME Y ROSARIO BUITRAGO, SEGUN SENTENCIA DE 13-02-76 DICTADA POR EL JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI REGISTRADA EL 11-03-76. HERIBERTO MILLAN VILLAFAE ADQUIRIO DERECHOS POR COMPRA A LEONARDO PELAEZ, ISRAEL PELAEZ O MOLINA Y MARIELA POLO DE BROW, SEGUN ESCRITURA #193 DE 26-01-76, NOT. 2 DE CALI REGISTRADA EL 04-02-76. LEONARDO PELAEZ, MARIELA POLO, JAIME BUITRAGO, ROSARIO BUITRAGO ISABEL PELAEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE ANDRES MOLINA ARAGON, SEGUN SENTENCIA DE 10-05-75, DICTADA POR EL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI REGISTRADA EL 06-08-75. ANDRES MOLINA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO POR SUCESION DE AGRIPINA GONZALEZ DE MOLINA, SEGUN SENTENCIA DE 10-11-67 DICTADA POR EL JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, REGISTRADA EL 12-05-69. PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA # 6912 DE 29-11-69 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 26-12-69. ANDRES MOLINA A. ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN REMATE LICENCIA JUDICIAL PARA VENDER BIENES DE LA MENOR MARIA TERESA RAMOS GOMEZ, SEGUN SENTENCIA DE 13-12-51 DICTADA POR EL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI REGISTRADA EL 04-02-52. PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA #783 DE 05-03-52 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-52. ANDRES MOLINA A., ADQUIRIO POR COMPRA A GONZALO MAGAIA, POR ESCR.#2882 DEL 18-08-51 NOT. 1. CALI, REG. EL 07-09-51.- ANDRES MOLINA A., ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA GRACIELA , JAIME , CESAR Y OSCAR EDUARDO RAMOS G., POR ESCR. #3203 DEL 13-11-50 NOT. 3. CALI, REG. EL 30-11-50.- ANDRES MOLINA A., ADQUIRIO POR COMPRA A POLANIA COLLAZOS DE ARCE, POR ESCR. #3923 DEL 23-11-50 NOT. 1. CALI, REG.EL 27-11-50.- ANDRES MOLINA A., ADQUIRIO POR COMPRA A EDUARDO LUNA , POR ESCR. #2202 DEL 30-06-50 NOT. 1. CALI, REG EL 03-07-50.- ANDRES MOLINA A., ADQUIRIO POR COMPRA A CUSTODIO FERNANDEZ POR ESCR., #2389 DEL 10-11-44 NOT. 3. CALI, REG. EL 20-11-44.- ANDRES MOLINA A., ADQUIRIO POR COMPRA A FRANCISCO MOLINA VDA, DE MARTINEZ, PABLO EMILIO PERDOMO , BETSABE MOLINA DE PERDOMO , MARCO A , SALGUERO , NATIVIDAD MOLINA DE SALGUERO , JUAN VERMAZA Y AGUSTIN VELASCO V., POR ESCR. #1343 DEL 02-05-44 NOT. 1. CALI, REG. EL 06-06-44.- EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MPIO. DE CALI ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. ALGARCES LTDA, POR ESCR. #1865 DEL 31-12-80 NOT. 10. CALI, REG. EL 06-02-81.- EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MPIO . DE CALI INVICALI, ADUQIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A LA SOC. ALGARCES LTDA., POR ESCR. #916 DEL 11-09-81 NOT. 6. CALI., EL 04-11-81.- LA SOC. ALGARCES LTDA., ADQUIRIO POR APORTE DE ALEJKANDRO GARCES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240318134391236082

Nro Matrícula: 370-634496

Página 3 TURNO: 2024-127721

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 02:52:12 PM

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

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

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRADAS", 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 005 Fecha: 22-09-2014 Radicación: 2014-94415

Doc: CERTIFICADO 0003272 del 22-09-2014 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION 21 MEGAOBRADAS

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-09-2014 Radicación: 2014-94417

Doc: ESCRITURA 3223 del 03-09-2014 NOTARIA NOVENA de CALI VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: ASCENCIO DE ZARTA LUZ MABELLY

CC# 31851914 X

A: ZARTA EFRAIN

CC# 14995722 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-09-2014 Radicación: 2014-94417

Doc: ESCRITURA 3223 del 03-09-2014 NOTARIA NOVENA de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA ESCR.734 DE 31-10-2000

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

DE: ZARTA ASCENCIO OSCAR IVAN

CC# 16539826

A: ASCENCIO DE ZARTA LUZ MABELLY

CC# 31851914

A: ZARTA EFRAIN

CC# 14995722

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-09-2014 Radicación: 2014-94417

Doc: ESCRITURA 3223 del 03-09-2014 NOTARIA NOVENA de CALI VALOR ACTO: \$46,606,407

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA OBLIGACION ESPECIAL DEL COMPRADOR DE NO ENAJENAR ESTE INMUEBLE POR EL TERMINO DE DOS A/OS POR ADQUIRIRLO CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: ASCENCIO DE ZARTA LUZ MABELLY

CC# 31851914



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240318134391236082

Nro Matrícula: 370-634496

Página 5 TURNO: 2024-127721

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 02:52:12 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: 2024-127721 FECHA: 18-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI SNR


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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