



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-16744668**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	30/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 13 #35 OESTE-255 - CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE APARTAMENTO TA-403. TORRE A		
Barrio	POBLADO CAMPESTRE		
Ciudad	Candelaria		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	MAGAÑA RICARDO NICOLE		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: MAURICIO SALGUERO RESTREPO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MAGAÑA RICARDO NICOLE** ubicado en la CALLE 13 #35 OESTE-255 - CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE APARTAMENTO TA-403. TORRE A POBLADO CAMPESTRE, de la ciudad de Candelaria.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$120,821,098.80 pesos m/cte (Ciento veinte millones ochocientos veintiún mil noventa y ocho).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	42.95	M2	\$2,813,064.00	100.00%	\$120,821,098.80
TOTALES					100%	\$120,821,098

Valor en letras  
Ciento veinte millones ochocientos veintiún mil noventa y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
RAA Nro: AVAL-1151947725  
C.C: 1151947725

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,700,000	Valor del avalúo en UVR	335,859.15
Proporcional	0	120,821,098	Valor asegurable	120,821,098
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 06, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	<p><b>Jurídica:</b> 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 06, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> Localizada en el barrio poblado campestre, sector ciudad del valle, el sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de una, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay algunas cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 3794, Fecha escritura: 02/10/2020, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 130000, Total unidades: 1 UND / PH: 200 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0,</p>			

Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con acabados de pisos en cerámica, baños y cocina con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.

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

GENERAL					
Código	LRCAJA-16744668	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MAURICIO SALGUERO RESTREPO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16744668	Teléfono	3117168974
Email	maurisalrestrepo@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MAGAÑA RICARDO NICOLE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	67023777	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 13 #35 OESTE-255 - CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE APARTAMENTO TA-403. TORRE A				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE				
Ciudad	Candelaria	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	POBLADO CAMPESTRE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata del apartamento 403 torre A, del conjunto Sauces de ciudad del valle localizada en el barrio poblado campestre, sector ciudad del valle, el sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de una, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay algunas cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general. El inmueble cuenta con sala, comedor, cocina, baño, zona de ropas, 2 alcobas y estudio. NOTA: El inmueble cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	NA	Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																																														
<table><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS JURÍDICAS</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS CATASTRAL</b></td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>45.69</td><td></td><td>PESOS</td><td>32.874.000</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>42.95</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS VALORADAS</b></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>42.95</td><td></td><td>M2</td><td>42.95</td></tr></table>						<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>			<b>ÁREAS CATASTRAL</b>			AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	45.69		PESOS	32.874.000		M2	42.95				<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>			<b>ÁREAS VALORADAS</b>			AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR		M2	42.95		M2	42.95
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>			<b>ÁREAS CATASTRAL</b>																																												
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA	M2	45.69		PESOS	32.874.000																																										
	M2	42.95																																													
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>			<b>ÁREAS VALORADAS</b>																																												
AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																																										
	M2	42.95		M2	42.95																																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																														
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.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3794 DEL 02-10-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No. 014 DEL 15 OCTUBRE DE 2019																																														

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
450	EscrituraDePropiedad	25/02/2021	10	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
378-232702	11/04/2024	0,2174%	0500000002770001 901040479	APARTAMENTO TA-403

Observación	<p>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Limitaciones al dominio: anotación 06, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p>
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Localizada en el barrio poblado campestre, sector ciudad del valle, el sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de una, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay algunas cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	3794		Fecha escritura	02/10/2020	
Notaria escritura	10		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	130000	Total unidades	1 UND / PH: 200 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No



<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 3794, Fecha escritura: 02/10/2020, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 130000, Total unidades: 1 UND / PH: 200 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	NA
Año construcción	2020	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	SN				
Observación	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

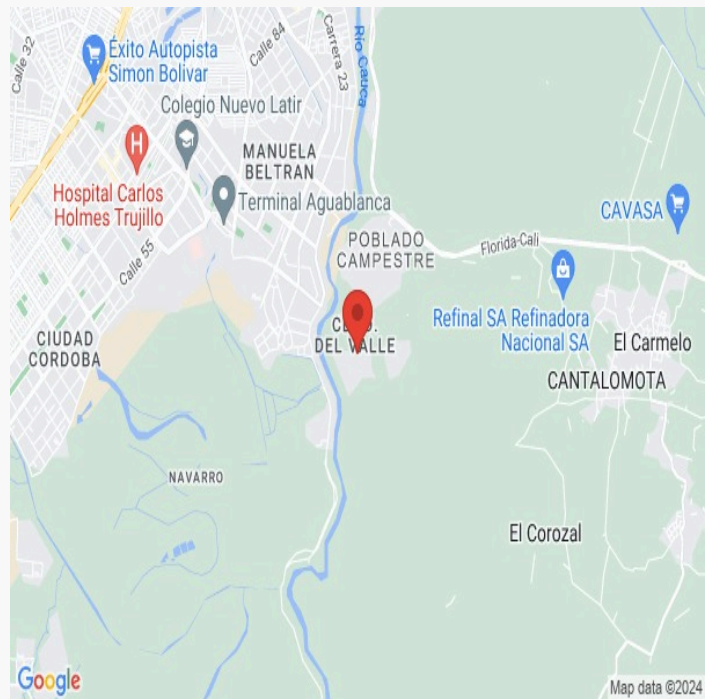
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble cuenta con acabados de pisos en cerámica, baños y cocina con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 13 #35 OESTE-255 - CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE APARTAMENTO TA-403. TORRE A | POBLADO CAMPESTRE | Candelaria | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.401087  
GEOGRAFICAS : 3° 24' 3.9126''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.461273  
GEOGRAFICAS : 76° 27' 40.5828''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS
1	APTO SAUCES CIUDAD DEL VALLE	4	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000		\$	
2	APTO POBLADO CAMPESTRE MISMO SECTOR	2	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$	
3	APTO POBLADO CAMPESTRE MISMO SECTOR	5	\$133,000,000	0.95	\$126,350,000		\$	
4	APTO POBLADO CAMPESTRE MISMO SECTOR	2	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		\$	
Del inmueble		4		.	.	0		0

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RE
1	3		42.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2
2	2		42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2
3	5		45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2
4	3		45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2
	4 años									
									PROMEDIO	\$2,81
									DESV. STANDAR	\$32,7
									COEF. VARIACION	1.17%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,845,853.55	TOTAL	\$122,229,409.76
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,780,274.66	TOTAL	\$119,412,796.64
VALOR TOTAL	\$120,821,098.80			

Observaciones:

Enlaces:

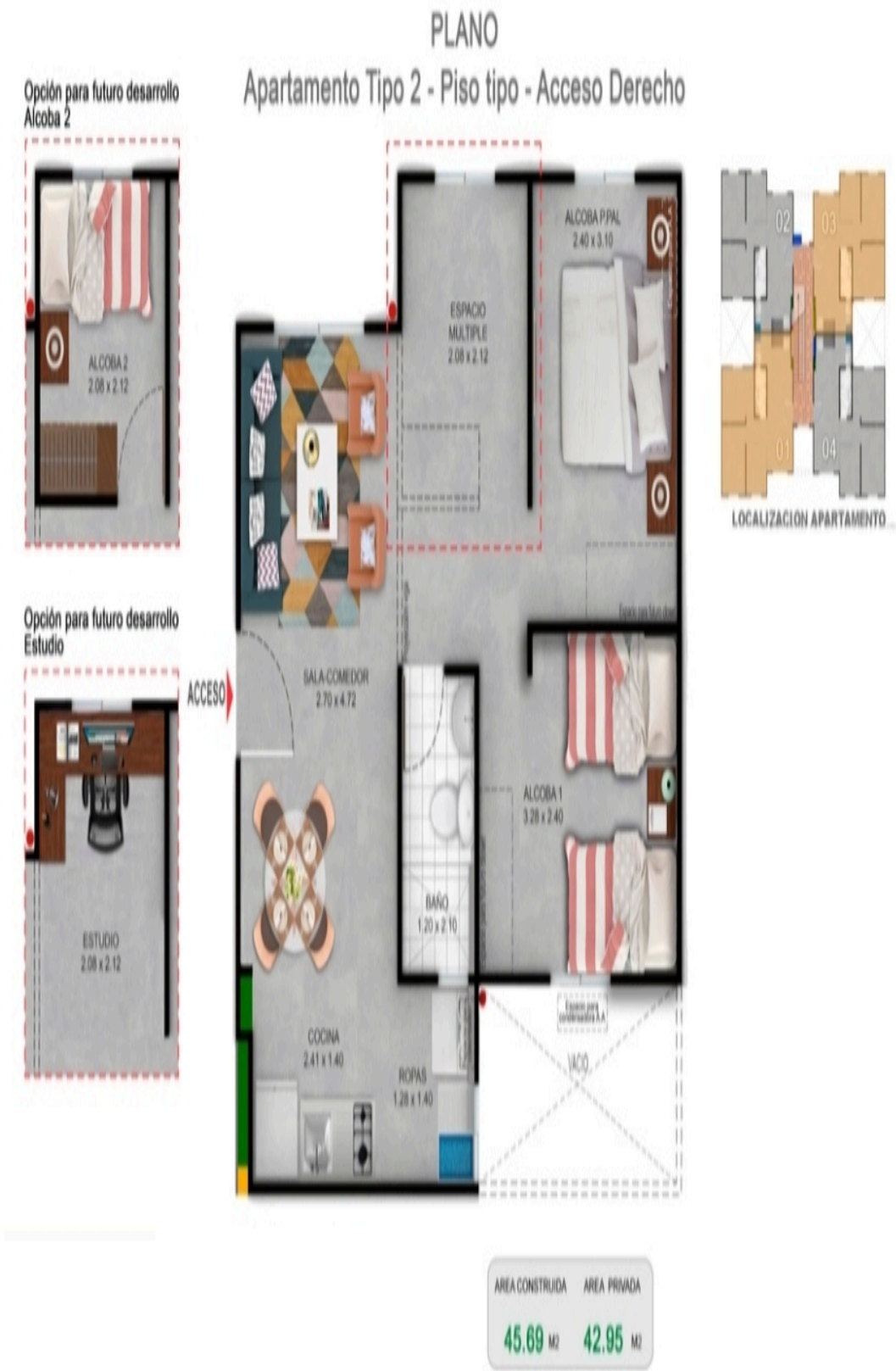
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/poblado-campestre/cali/7515694">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/poblado-campestre/cali/7515694</a>	2- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-candelaria-urbanizacion-poblado-campestre-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/3406-M3476182">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-candelaria-urbanizacion-poblado-campestre-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/3406-M3476182</a>	3- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-el-poblado-1-2-habitaciones-1-banos/2361-M4832477">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-el-poblado-1-2-habitaciones-1-banos/2361-M4832477</a>	4- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-candelaria-poblado-campestre-2-habitaciones-1-banos/277-M4124510">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-candelaria-poblado-campestre-2-habitaciones-1-banos/277-M4124510</a>
--	--	--	--

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala



## FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Closet 2





## FOTOS General

Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



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 SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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-16744668



PIN de Validación: b48p000



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1151947725.

RAA AVALUO: LRCAJA-16744668 M.I.: 378-232702

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en suab de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
18 Ene 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
08 Oct 2018

Regimen  
Regimen Acordado

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Oct 2018

Regimen  
Regimen Acordado

## Categoría 3 Inmuebles Especiales

## Alcance

- Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
28 Oct 2018

Regimen  
Regimen Acordado

Página 1 de 3





PIN de Validación: b48p600



#### 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 y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos de pacelitas y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

**RAA AVALUO: LRCAJA-16744668 M.I.: 378-232702**

Fecha de inscripción:  
28 Oct 2019

Regimen:

#### Categoría 10 Samovianos y Animales

##### Alcance

- Samovianos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción:  
28 Oct 2019

Regimen:  
Regimen Asociativo

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 con el Código URB-0797, vigencia desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 59 AN # 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: mariano.lopez.2301@gmail.com



PIN de Validación: b4b0b00



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación Técnica Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y Espaciales - Instituto Tecnológico.**

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(los) señor(ES) **MARIO ALEJANDRO ORDÓÑEZ MAYOR**, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. **1151847725**

El(los) señor(ES) **MARIO ALEJANDRO ORDÓÑEZ MAYOR** se encuentra al día con el pago de los 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 la validez de la asignación se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación se efectuará ingresando al 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

b4b0b00

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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





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

Certificado generado con el Pin No: 240411506192270643

Nro Matrícula: 378-232702

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-40277

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 02:59:03 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: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CANDELARIA VEREDA: CANDELARIA

FECHA APERTURA: 14-12-2020 RADICACIÓN: 2020-378-6-13218 CON: ESCRITURA DE: 02-10-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO TA-403. TORRE A con area de 42,95 M2. AREA PRIVADA CONSTRUIDA - 45,69 M2. AREA CONSTRUIDA. COEFICIENTE: 0,2174% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3794, 2020/10/02, NOTARIA DECIMA CALI. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 27-08-2019 ESCRITURA 1981 DEL 09-07-2019 NOTARIA TRECE DE CALI DIVISION MATERIAL A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL

FIDEICOMISO LOTE TORTUGAS NIT.830.053.812-2 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 212147.--

02.-ESC. 3194 DEL 09-11-2017 DE LA NOTARIA 13A DE CALI, REGISTRADA EL 20-11-2017 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE AMARALES S.A.S., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE TORTUGAS.

03.-ESC. 2764 DEL 29-09-2017 DE LA NOTARIA 13A DE CALI, REGISTRADA EL 03-10-2017 ENGLOBE A: AMARALES S.A.S.

04.-ESC. 4223 DEL 10-12-2009 DE LA NOTARIA 13A DE CALI, REGISTRADA EL 21-12-2009 COMPRA VENTA CUERPO CIERTO ESTE Y OTRO, DE: OMINGUEZ MEJIA DIEGO ANTONIO A; DOMINGUEZ BELLINI S.C.A.

05.-ESC. 3316 DEL 26-09-1984 DE LA NOTARIA 9A DE CALI, REGISTRADA EL 09-11-1984 COMPRA VENTA DERECHO EQUIVALENTE AL 46% ESTE Y OTRO DE DOMINGUEZ VASQUEZ DIEGO, A DOMINGUEZ MEJIA DIEGO ANTONIO.

06.-SENTENCIA # SIN DEL 06-4-1976 JUZ 12 CIVIL DEL CTTO. DE CALI, REGISTRADA EL 04-08-1976 SUCESION ESTE Y OTRO DE MEJIA DE DOMINGUEZ ROSARIO, A DOMINGUEZ VASQUEZ DIEGO, DOMINGUEZ MEJIA DIEGO ANTONIO.

07.- ESC. 2078 DEL 05-09-1967 DE LA NOTARIA 4A. DE CALI, REGISTRADA EL 18-09-1967 COMPRA VENTA DE GIROON SILVA ANGEL MARIA A DOMINGUEZ VASQUEZ DIEGO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 13 #35 OESTE-255 - CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE APARTAMENTO TA-403. TORRE A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 223691

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-08-2019 Radicación: 2019-378-6-15381

Doc: ESCRITURA 1981 DEL 09-07-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240411506192270643**

**Nro Matrícula: 378-232702**

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-40277

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 02:59:03 PM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE VIS. NIT.830.053.700-6

X

**A: BANCOLOMBIA S.A**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-10-2020 Radicación: 2020-378-6-13218

Doc: ESCRITURA 3794 DEL 02-10-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE VIS - NIT.**

**830.053.700-6**

**NIT# 8001822815 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-04-2021 Radicación: 2021-378-6-5722

Doc: ESCRITURA 450 DEL 25-02-2021 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA (B.F #001-04-1001408511 DE 13-04-2021 CAL608650)

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A**

**NIT# 8909039388**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE VIS - NIT.**

**830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-04-2021 Radicación: 2021-378-6-5722

Doc: ESCRITURA 450 DEL 25-02-2021 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE VIS - NIT.**

**830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-04-2021 Radicación: 2021-378-6-5722

Doc: ESCRITURA 450 DEL 25-02-2021 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$74,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS)

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

**DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAUCES DE CIUDAD DEL VALLE VIS - NIT.**

**830.053.700-6**

**A: MAGAÑA RICARDO NICOLE**

**CC# 67023777 X**





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

**Certificado generado con el Pin No: 240411506192270643**

**Nro Matrícula: 378-232702**

Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-40277

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 02:59:03 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: 2024-378-1-40277**

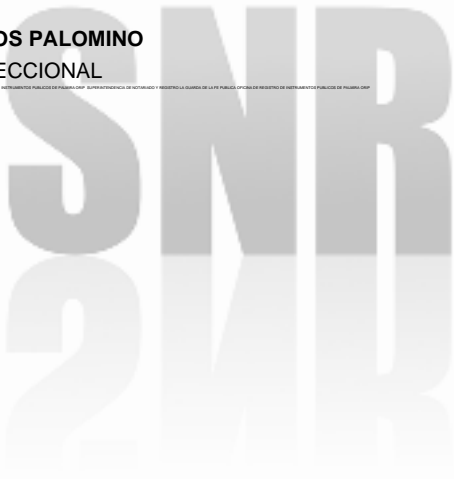
**FECHA: 11-04-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF

**JACKELINE BURGOS PALOMINO**  
**REGISTRADORA SECCIONAL**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF



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