



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1095912172-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE LUIS SUAREZ MENDOZA
NIT / C.C CLIENTE	1095912172
DIRECCIÓN	KR 99 # 42 - 80 CA 110 CA 110
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	Lili
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/05/2024
FECHA INFORME	23/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LOPEZ LOPEZ MARINA				
NUM.	3805 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	23/11/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pasto	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	760010100177500610001800010111				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRABELLA CASAS EN CONDOMINIO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	330000	VRxM2	2973.78
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.87%				

M. INMOB.	Nº
370-782674	Casa 110 Piso 1-3

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio Lili está ubicado en la zona sur del municipio de Cali, delimitado por los barrios El Caney, La urbanización San Joaquín, zona urbana de expansión y el río Lili, sus vías principales son la Avenida Simón Bolívar o Calle 25, la calle 28 y las carreras 94 y 98
Al inmueble se llega así: El barrio Lili está ubicado al sur de la ciudad, la vía de acceso principal es la calle 48.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 425,895,300

VALOR ASEGURABLE \$ COP 425,895,300

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

NOMBRES Y FIRMAS

ALEJANDRO REYES JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 16932186
RAA: AVAL-16932186

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

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	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	UN: / PH: 110
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura No. 3073 del 12-10-2007 Notaria 4 de Cali.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 0373 DE 2014 POT

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	126.85	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	110.97	AVALUO	PESOS	\$194.966.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	28.44	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	124.29 Aprox	AREA PRIVADA VALORADA	M2	110.97
AREA LIBRE MEDIDA	M2	19.8 Aprox	AREA LIBRE PRIVADA	M2	28.44

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 99 # 42 - 80 CA 110 CA 110 | Lili | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3073, fecha: 12/10/2007, Notaría: 4 y ciudad: Cali.

SECTOR

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100 %	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	83	Año de Construcción	2007
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Esquinera		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	110.97	M2	\$3,540,000.00	92.24%	\$392,833,800.00
Area Privada Libre	Garaje y terraza	28.44	M2	\$1,162,500.00	7.76%	\$33,061,500.00
TOTALES					100%	\$425,895,300

Valor en letras

Cuatrocientos veinticinco millones ochocientos noventa y cinco mil trescientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$425,895,300**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

Desarrollo de vivienda VIS estrato 4, y vivienda estrato 5, en conjuntos multifamiliares de 10 y 12 pisos de altura

SALVEDADES

El predio presenta ampliaciones dentro de áreas libres asignadas el inmueble, éstas, no superan el 15% del área privada del inmueble. NOTA: El predio presenta ampliaciones sobre el jardín ubicado en la parte posterior de la vivienda, esta ampliación presenta agrietamientos, lo cuales no comprometen estructuralmente el núcleo de la vivienda, acorde con lo evidenciado en visita.

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 cuenta con un garaje integral a la casa, cubierto, sencillo.

Entorno: El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de edificios de apartamentos desde 8 pisos hasta 12 pisos. El barrio Lili está ubicado al sur de la ciudad, la vía de acceso principal es la calle 48. El sector se caracteriza por la presencia de locales comerciales (Ferreterías, restaurantes, tiendas, supermercados) y vivienda con apartamentos estrato 4 y 5, cerca hay sitios de interés: Se encuentra cerca del Almacén La Montaña, Makro, C.C. Jardín Plaza, Policlínica, Universidad del Valle, clínica Fundación Valle del Lili, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 3073, Fecha escritura: 12/10/2007, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Cali, Administración: 330000, Total unidades: UN: / PH: 110, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. NOTA: La escritura registra un área privada de 139.41 m² y un área construida de 126.85 m². El área privada registrada incluye el área descubierta en primer piso de 9.36 m² y el área descubierta en tercer piso de 19.08 m², los cuales, para efectos del avalúo, se liquidan como área libre privada.

NOTA ÁREAS: En visita se encontró que el predio presenta ampliaciones en sus áreas. En primer piso se amplió la sala sobre el área que corresponde al jardín (área asignada al predio). En el tercer nivel se encontró que el área libre de terraza descubierta, según escritura aportada, ahora está cubierta.

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	Casa 98 Terrabella	3	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000		\$	1	\$33,061,500	\$3,725,678.11	3164957466
2	Casa Terrabella	3	\$460,000,000	0.95	\$437,000,000		\$	1	\$33,061,500	\$3,640,069.39	3165370226
3	Sector Lili	3	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000		\$	1	\$33,061,500	\$3,259,822.31	3165372866
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17	126.85	110.97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,725,678.11
2	17	126.85	110.97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,640,069.39
3	17	140	121	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,259,822.31
	17 años									
									PROMEDIO	\$3,541,856.60
									DESV. STANDAR	\$247,971.21
									COEF. VARIACION	7.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,789,827.81	TOTAL	\$420,557,192.27
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,293,885.39	TOTAL	\$365,522,462.28
VALOR TOTAL	\$392,833,800.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-del-lili/cali/10304066> 2.-<https://probokersinmobiliaria.com/casa-venta-valle-de-lili-cali/6913166> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-del-lili/cali/7789607>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 99 # 42 - 80 CA 110 CA 110 | Lili | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

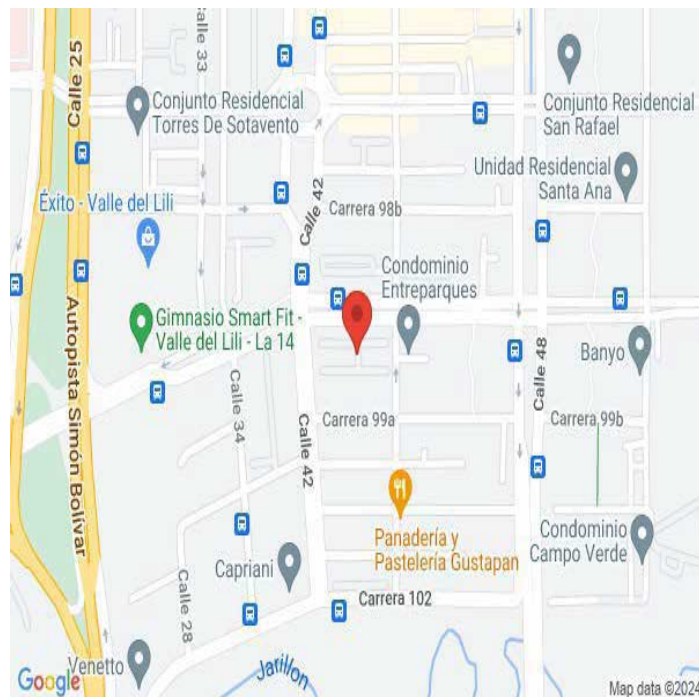
Latitud: 3.36778

Longitud: -76.519603

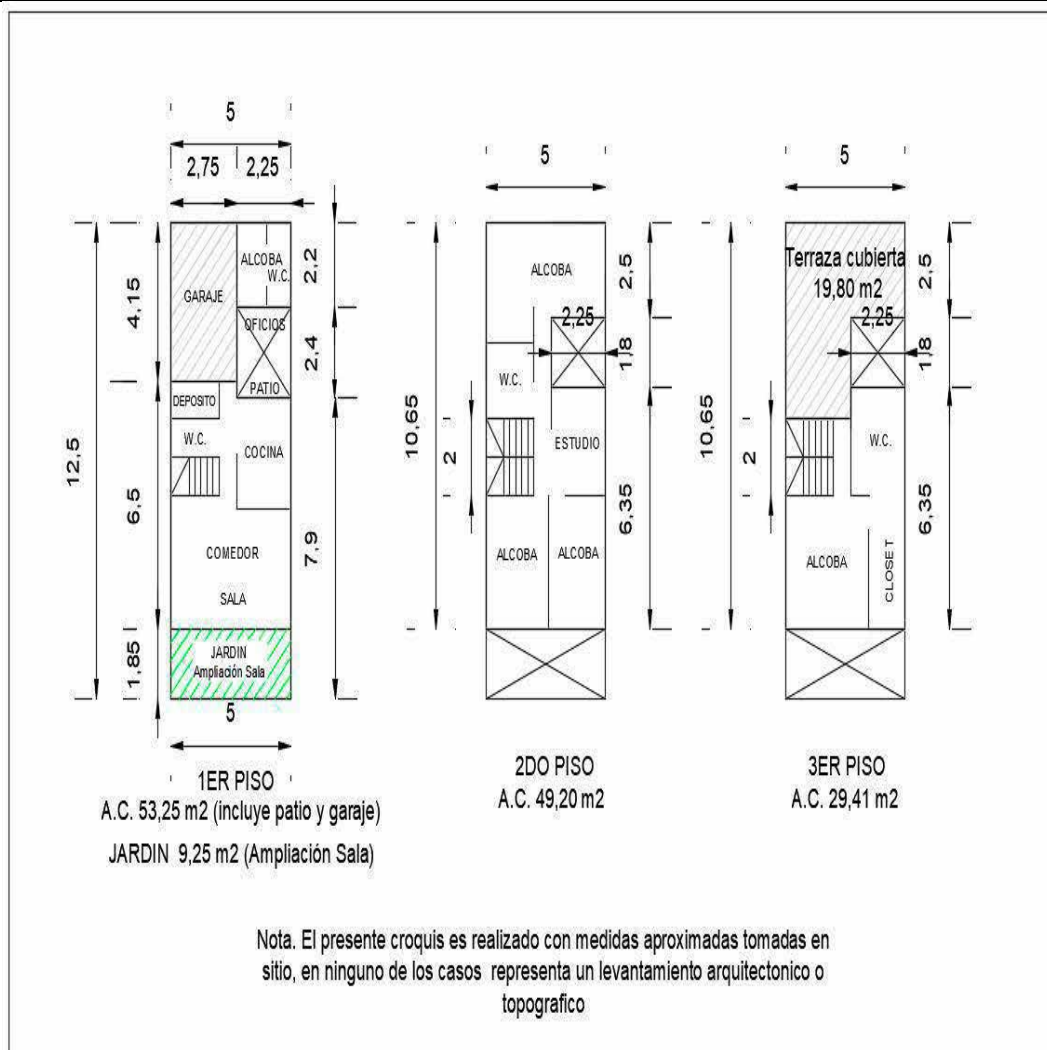
COORDENADAS (DMS)

Latitud:

Longitud:



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



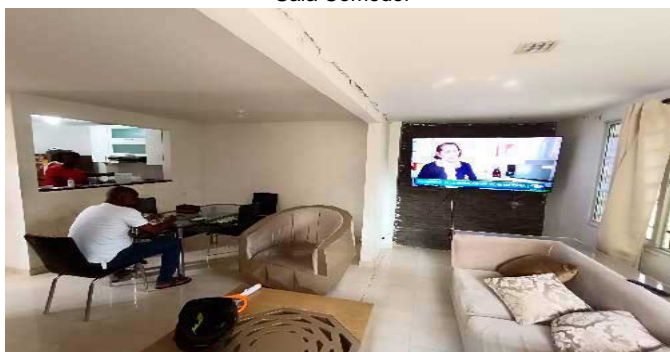
Fachada del Conjunto



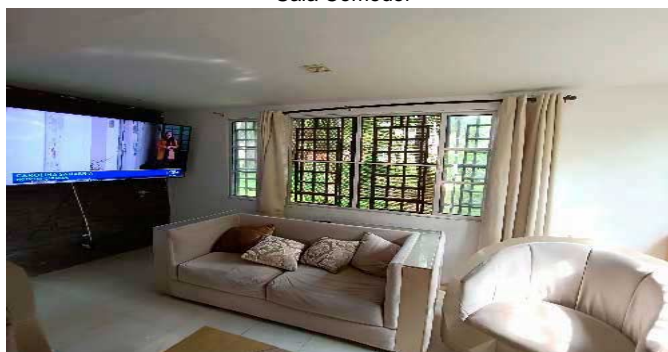
Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



Closet 3



Closet 4



Closet 4



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Jardin (Ampliación Sala)



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

alinderado se ha excluido en el cálculo de su área privada en los pisos 1°, 2° y 3°. La cabida correspondiente a muros y ductos comunes ubicados hacia el interior de! mismo, así señalados en plano. **USO EXCLUSIVO:** Le corresponde en el piso 1o, el uso exclusivo de un **patio** común con un área de **3.89 mts2** y un **jardín** común con un área de **9.36 mts2**. A este inmueble le corresponde la Matricula inmobiliaria No. 37782674 y el Predio No. K032001110801. EL CONJUNTO RESIDENCIAL, sometido al Reglamento de propiedad horizontal construido sobre el lote de terreno con un área de 1342627 mts2, ubicado en la ciudad de Cali, departamento

Areas o Documentos

LA **CASA No. 110**, HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRABELLA CASAS EN CONDOMINIO, UBICADO EN LA CARRERA 99 No. 42-80 DE LA CIUDAD DE CALI. CONSTA DE 3 NIVELES AREAS: PRIVADA: **139.41** Metros cuadrados (piso 1° 46.08 mts2- descubiertos 9.36 Mts2 + piso 2° 46.71 Mts2 + Piso 3° 46.62 Mts2, descubiertos 19.08 Mts2) CONSTRUIDA: **126.85 Mts2** (piso 1o 50.1 Mts2 + Piso 2o 50.60 Mts2 + piso 3o 26.08 Mts2). DEPENENCIAS: Consta en: Piso 1° de garaje, Alcoba de Servicio con baño, sala, comedor, baño social, cocina, escalera que conduce al 2° nivel, en el Piso 2° de alcoba 1 con closet, baño, baño de alcobas, hall, y estar TV., Alcoba 2 y alcoba 3 con closet, escalera que conduce al 3° nivel; en el piso 3o ele terraza descubierta, alcoba principal con closet, vestier y baño, y hall SITUACION ALTIMETRICA: Piso NADIR: +0.18 Metros. CENIT: +2.60 Metros. ALTURA LIBRE: 2.42 Metros, piso NADIR: +2.71 Metros, CENIT: +5.13 Metros. ALTURA LIBRE: 2.42 Metros, Piso NADIR: +5.24 Metros. CENIT: Variable (+7.70 metros y +8.91 metros). ALTURA LIBRE: Variable (2.46 metros y 3.67 metros). LINDEROS PERIMETRALES: PI

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1095912172-2



PIN de Validación: aa760a6f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Regimen
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: aa760a6f



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



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

aa760a6f

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



PIN de Validación: aa760a6f



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1095912172-2 M.I.: 370-782674



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

Certificado generado con el Pin No: 240515899794393554

Nro Matrícula: 370-782674

Pagina 1 TURNO: 2024-210447

Impreso el 15 de Mayo de 2024 a las 08:37:17 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

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

FECHA APERTURA: 23-10-2007 RADICACIÓN: 2007-89070 CON: ESCRITURA DE: 18-10-2007

CODIGO CATASTRAL: 760010100177500610001800010111 COD CATASTRAL ANT: 760010117750061011108010001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3073 de fecha 12-10-2007 en NOTARIA 4 de CALI CASA 110 PISO 1-3 con area de 139,41M2. con coeficiente de 0.87% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRABELLA) ADQUIRIO POR COMPRA A BANCOLOMBIA S.A. POR ESCRITURA 4297 DEL 29-12-2006 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 02-02-2007. BANCOLOMBIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. SEGUN ESCRITURA 194 DEL 24-01-2001 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 25-01-2001. CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. POR ESCRITURA 3603 DEL 30-11-2000 NOTARIA 11 CALI, REG. EL 04-12-2000 EFECTUO DESENGLOBE. SOC. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA., POR LA ESCRITURA #1170 DEL 30-03-89 NOTARIA 11. DE CALI, REGISTRADA EL 04-04-89 VERIFICO ENGLOBE POR LA ESCRITURA # 1883 DEL 30-06-88 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 06-07-88 VERIFICO LA SEGREGACION DE UN LOTE DE TERRENO Y POR LA ESCR.#3351 DEL 23-10-87 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87 VERIFICO UN ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI: UNA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A., SEGUN ESCRITURA #2014 DEL 29-07-87 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 05-08-87.-* OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A., SEGUN ESCRITURA #3351 DEL 23 DE OCTUBRE DE 1.987 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1.987.- SOC. MELENDEZ S.A., ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. GARCES GIRALDO HERMANOS, POR ESCRITURA #1431 DEL 13 DE MAYO DE 1.949 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-49. POR ESCRITURA #632 DEL 22-02-52 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 22-03-52 COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOEZ, UNA MEJORAS. POR ESCRITURA #4055 DEL 10-09-53 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-57 CAMBIO SU RAZON SOCIAL DE INGENIO MELENDEZ S.A., POR INGENIO MELENDEZ LTDA., Y POR ESCRITURA #7188 DEL 14-12-68 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-69, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A., ACLARADA POR ESCR.#5775 DEL 28-12-68 NOTARIA 9. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.969 Y POR ESCRITURA #4044 DEL 26-11-84 NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 27-11-84 EFECTUO RELOTEO Y POR ESCRITURA #819 DEL 30-04-85 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 07-05-85, VERIFICO ENGLOBE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 99 # 42 - 80 CA 110 CA 110 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 99 42-80 CONJ. RES. "TERRABELLA CASAS EN CONDOMINIO" CASA 110 PISO 1-3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 634660



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

Certificado generado con el Pin No: 240515899794393554

Nro Matrícula: 370-782674

Pagina 2 TURNO: 2024-210447

Impreso el 15 de Mayo de 2024 a las 08:37:17 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-02-2007 Radicación: 2007-8952

Doc: ESCRITURA 4297 del 29-12-2006 NOTARIA 4 de CALQI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA GRAVAMEN

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO TERRABELLA.

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-10-2007 Radicación: 2007-89070

Doc: ESCRITURA 3073 del 12-10-2007 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRABELLA CASAS EN CONDOMINIO - LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001. BOLETA F. 00059986-2007.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRABELLA)

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-04-2008 Radicación: 2008-26020

Doc: ESCRITURA 0512 del 29-02-2008 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA PARCIAL (TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE)S/ESC.4297 DEL 29-12-2006 NOTARIA 4A CALI

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.(VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TERRABELLA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-04-2008 Radicación: 2008-26020

Doc: ESCRITURA 0512 del 29-02-2008 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$151,590,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TERABELLA)

DE: BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.

A: FERNANDEZ LOZANO GUIOVANNA

CC# 66953352 X

A: PARRA VASQUEZ CESAR AUGUSTO

CC# 94534388 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-04-2008 Radicación: 2008-26020

Doc: ESCRITURA 0512 del 29-02-2008 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



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

Certificado generado con el Pin No: 240515899794393554

Nro Matrícula: 370-782674

Pagina 3 TURNO: 2024-210447

Impreso el 15 de Mayo de 2024 a las 08:37:17 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

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

DE: FERNANDEZ LOZANO GUIOVANNA

CC# 66953352 X

DE: PARRA VASQUEZ CESAR AUGUSTO

CC# 94534388 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

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

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-02-2016 Radicación: 2016-15789

Doc: CERTIFICADO 9200398681 del 07-01-2016 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

VALORIZACION.RESOLUCION 0169/09

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-02-2016 Radicación: 2016-15793

Doc: ESCRITURA 4888 del 09-02-2016 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$90,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.ESCRITURA 512/2008

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: FERNANDEZ LOZANO GUIOVANNA

CC# 66953352

A: PARRA VASQUEZ CESAR AUGUSTO

CC# 94534388

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-03-2016 Radicación: 2016-28602

Doc: ESCRITURA 824 del 26-02-2016 NOTARIA VEINTIUNA de CALI

VALOR ACTO: \$134,918,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (1A COLUMNA)

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

DE: FERNANDEZ LOZANO GUIOVANNA

CC# 66953352

DE: PARRA VASQUEZ CESAR AUGUSTO

CC# 94534388



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

Certificado generado con el Pin No: 240515899794393554

Nro Matrícula: 370-782674

Pagina 5 TURNO: 2024-210447

Impreso el 15 de Mayo de 2024 a las 08:37:17 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: 2024-210447

FECHA: 15-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública