



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-36642191

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUZ ESTELA VILLARRUEL RANGEL			FECHA VISITA	25/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	36642191			FECHA INFORME	29/05/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 7 S #62 - 69 APARTAMENTO 101 EDIFICIO MULTIFAMILIAR VALENCIA MOSQUERA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	Las Ceibas			REMODELADO	
CIUDAD	Cali			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA				
IDENTIFICACIÓN	1010163646				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	QUINTERO CHAVERRA ROBINSON			
NUM. ESCRITURA	904 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	8	FECHA
ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100071000480026000000026 Mayor Extensión			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR VALENCIA MOSQUERA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	31.85			

M. INMOB.	Nº
370-1045138	Apartamento 101 Piso 1

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** El Barrio las Ceibas, Comuna 07 de la ciudad de Cali, Sobre la carrera 7S, a 50 mts de la Calle 63, A 300 mts de la Avenida Carrera 8, A 300 mts de la Avenida Simón Bolívar.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## 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 127,000,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,000,500

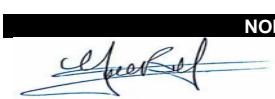
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

NOTA 1: La copropiedad está ocupando espacio público, ya que las escaleras de acceso al segundo piso y la zona cerrada de antejardín están por fuera de los linderos del lote de mayor extensión (75 m<sup>2</sup>). NOTA 2: En visita se registró un área construida de 71.54 m<sup>2</sup>, en escritura se registra un área privada de 59.07 m<sup>2</sup>, con una diferencia de 12.47 m<sup>2</sup>, lo cual representa el 21.1% del área privada.

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)

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


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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 561 del 19-02-2021 NOTARIA OCTAVA de CALI

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 373 de 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	59.07	AVALUO CATASTRAL 2024 ME	PESOS	\$129.475.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	71.54	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.07
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.46			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 7 S #62 - 69 APARTAMENTO 101 EDIFICIO MULTIFAMILIAR VALENCIA MOSQUERA | Las Ceibas | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 561, fecha: 19/02/2021, Notaría: 8 y ciudad: Cali.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	59.07	M2	\$2,150,000.00	100.00%	\$127,000,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$127,000,500</b>
Valor en letras	Ciento veintisiete millones quinientos Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
	<b>\$127,000,500</b>					

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**
**Perspectivas de valoración:**
**Comportamiento Oferta y Demanda:**
**Actualidad edificadora:**
**SALVEDADES**

**General: Inmueble ubicado en:** El Barrio las Ceibas, Comuna 07 de la ciudad de Cali, Sobre la carrera 7S, a 50 mts de la Calle 63, A 300 mts de la Avenida Carrera 8, A 300 mts de la Avenida Simón Bolívar. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.** Limitaciones al dominio: anotación Nro 04 (Hipoteca 2/3 parte), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

**Entorno:** Los sitios representativos en el sector son: Polideportivo Las Ceibas, Base Aérea, Centro Educativo San Juan de la Cruz, entre otros.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 561, Fecha escritura: 19/02/2021, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: Cali, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 3, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** En buen estado de conservación en todas sus dependencias.

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

**NOTA:** En visita se registró un área construida de 71.54 m<sup>2</sup>, en escritura se registra un área privada de 59.07 m<sup>2</sup>, con una diferencia de 12.47 m<sup>2</sup>, lo cual representa el 21.1% del área privada. La copropiedad fue desarrollada sobre un lote de 75 m<sup>2</sup>.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 7V # 63 LAS CEIBAS	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$		\$	\$2,150,943.40	3154596112
2	KR 7V # 63 LAS CEIBAS		\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$		\$	\$2,171,428.57	3054175592
3	KR 8 # 62 - 31 LAS CEIBAS	5	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$		\$	\$2,134,057.97	3218239934
<b>Del inmueble</b>		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	53	53	1.0	1.0	1.0	1	1	1	\$2,150,943.40
2	18	70	70	1.0	1.0	1.0	1	1	1	\$2,171,428.57
3	18	69	69	1.0	1.0	1.0	1	1	1	\$2,134,057.97
	<b>18 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,152,143.31</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$18,714.17</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.87%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,170,857.49	<b>TOTAL</b>	\$128,232,551.73
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,133,429.14	<b>TOTAL</b>	\$126,021,659.31
VALOR TOTAL	\$127,709,340.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/las-ceibas/cali/8276570>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/las-ceibas/cali/10754416>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/base-aerea/cali/10907870>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 7 S #62 - 69 APARTAMENTO 101 EDIFICIO  
 MULTIFAMILIAR VALENCIA MOSQUERA | Las Ceibas | Cali |  
 Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

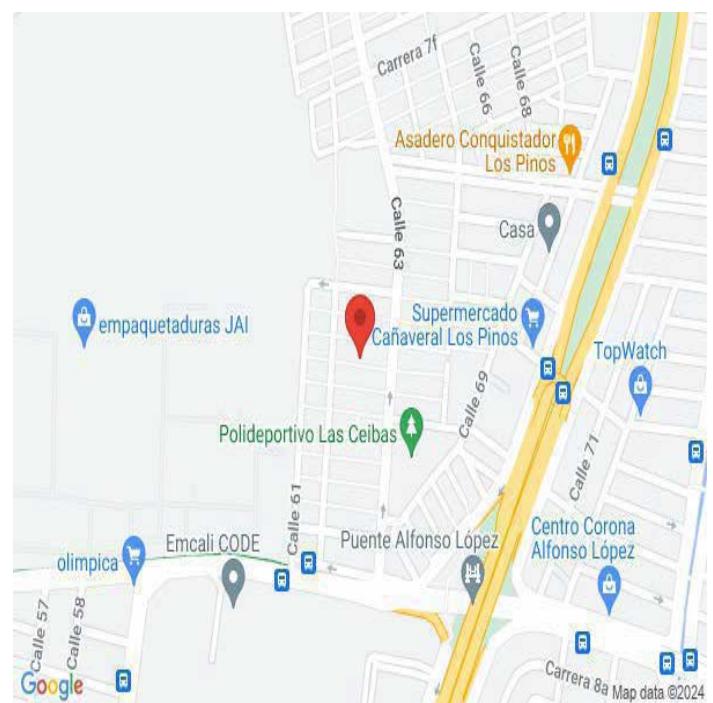
Latitud: 3.455244

Longitud: -76.488797

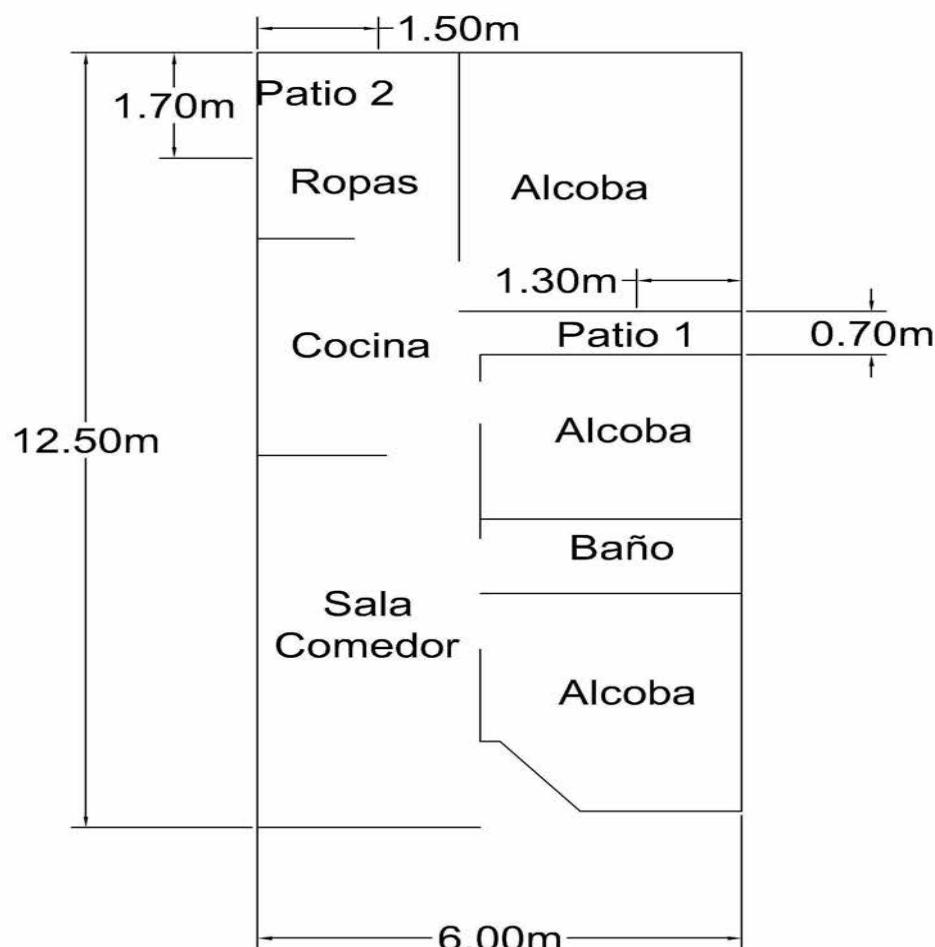
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 27' 18.8778''

Longitud: 76° 29' 19.6692''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1

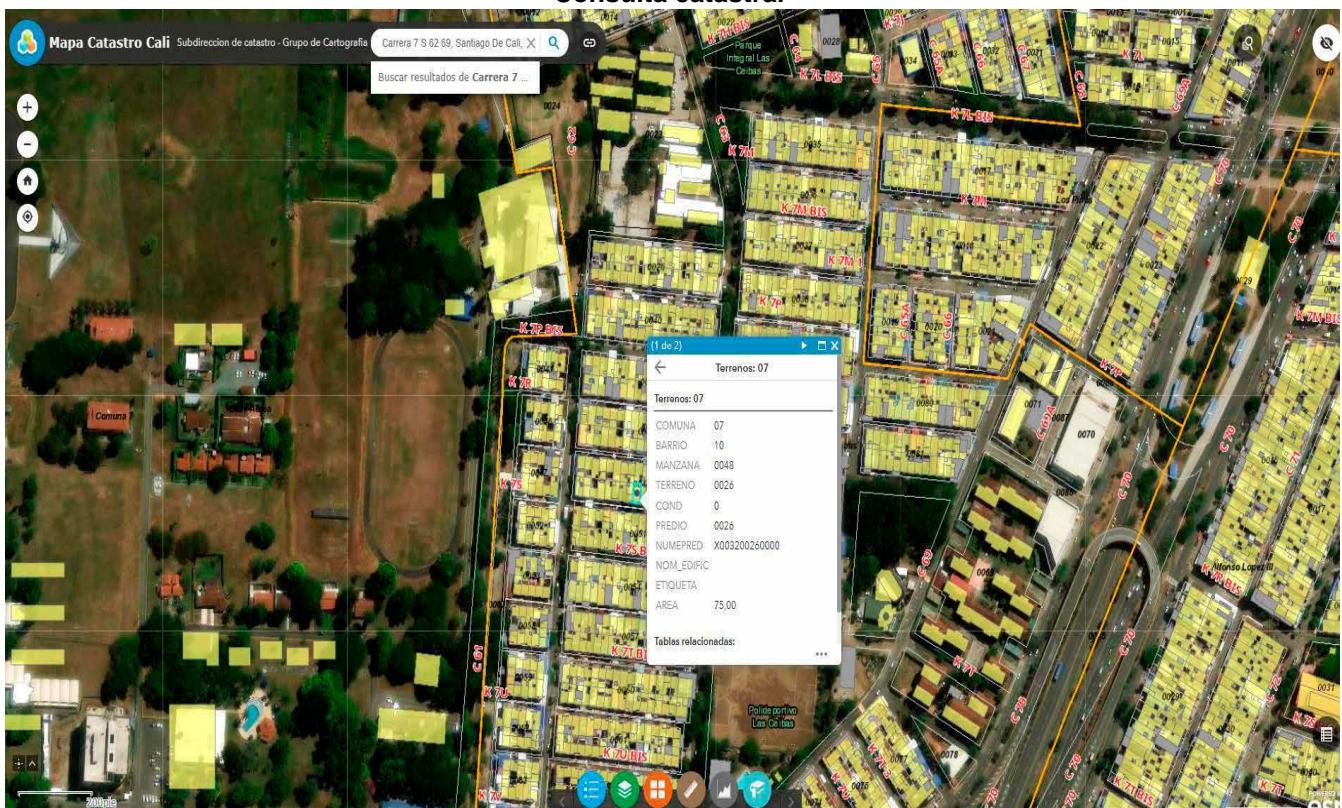


Patio Interior



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## 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-36642191



PIN de Validación: bc970b59

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bc970b59



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



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance



PIN de Validación: bc970b59

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N° 45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010163646

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: bc970b59



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**bc970b59**

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 ocho (08) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-36642191 M.I.: 370-1045138



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240521872194720963**

**Nro Matrícula: 370-1045138**

Página 1 TURNO: 2024-220471

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 01:48:36 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: 19-04-2021 RADICACION: 2021-27244 CON: ESCRITURA DE: 06-04-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 CON AREA DE 59.07 M2 CON COEFICIENTE DE 31.85% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.561 DE FECHA 19-02-2021 EN NOTARIA OCTAVA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 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:

031.- 06-04-2021 ESCRITURA 561 DEL 19-02-2021 NOTARIA OCTAVA DE CALI CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO, MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA, VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.- 030.- 06-04-2021 ESCRITURA 561 DEL 19-02-2021 NOTARIA OCTAVA DE CALI DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO, POR VALOR DE \$ 50,000,000.00 A: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO, MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA, VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.-- 029.- 03-09-2020 ESCRITURA 2135 DEL 26-08-2020 NOTARIA OCTAVA DE CALI CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES, POR VALOR DE \$ 3,000,000.00 DE: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO, MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA, VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS, A: ALBAN GAVIRIA MIGUEL ANGEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.-- 028.- 03-09-2020 OFICIO 3081 DEL 04-08-2020 JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE CALI CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: ALBAN GAVIRIA MIGUEL ANGEL, A: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO, MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA, VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.-- 027.- 10-10-2019 OFICIO 5959 DEL 09-10-2019 JUZGADO 020 CIVIL MUNICIPAL DE C DE CALI EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL DE: ALBAN GAVIRIA MIGUEL ANGEL, A: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO, MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA, VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.-- 026.- 08-05-2017 ESCRITURA 1450 DEL 25-04-2017 NOTARIA OCTAVA DE CALI HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO, MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA, VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS, A: ALBAN GAVIRIA MIGUEL ANGEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.-- 025.- 08-05-2017 CERTIFICADO 9200564057 DEL 25-04-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI DE CALI CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.-- 024.- 29-01-2010 RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.-- 023.- 25-09-2008 CERTIFICADO 00514 DEL 10-09-2008 NOTARIA 13 DE CALI CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES, POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 DE: RAMIREZ MATEUS JUAN CARLOS, A: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO, MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.-- 022.- 04-05-2007 ESCRITURA 1285 DEL 20-04-2007 NOTARIA 8 DE CALI HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 DE: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO, MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA, A: RAMIREZ MATEUS JUAN CARLOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.-- 021.- 05-09-2006 ESCRITURA 0871 DEL 07-03-2006 NOTARIA 9 DE CALI COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 21,000,000.00 DE: SALAS ESCOBAR ISMANIA, A: MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA, VALENCIA CORTES JOSE HORACIO, VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71566.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 7 S #62 - 69 APARTAMENTO 101 EDIFICIO MULTIFAMILIAR VALENCIA MOSQUERA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240521872194720963**

**Nro Matrícula: 370-1045138**

Página 2 TURNO: 2024-220471

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 01:48:36 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 71566

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-04-2021 Radicación: 2021-27244

Doc: ESCRITURA 561 del 19-02-2021 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO MULTIFAMILIAR VALENCIA MOSQUERA (LEY 675 DE 2001)

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

A: MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA

CC# 31873267 X

A: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO

CC# 12913783 X

A: VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS

CC# 1143855758 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-04-2021 Radicación: 2021-27244

Doc: ESCRITURA 561 del 19-02-2021 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA

CC# 31873267

DE: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO

CC# 12913783

DE: VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS

CC# 1143855783

A: VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS

CC# 1143855783 X 1/3 PARTE

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-04-2021 Radicación: 2021-27244

Doc: ESCRITURA 561 del 19-02-2021 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE 2/3 PARTE

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

DE: MOSQUERA ISAZA CARMEN ELISA

CC# 31873267

DE: VALENCIA CORTES JOSE HORACIO

CC# 12913783

A: QUINTERO CHAVERRA ROBINSON

CC# 94442483 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-04-2021 Radicación: 2021-27244

Doc: ESCRITURA 561 del 19-02-2021 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE 2/3 PARTE

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

DE: QUINTERO CHAVERRA ROBINSON

CC# 94442483 X



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240521872194720963**

**Nro Matrícula: 370-1045138**

Página 3 TURNO: 2024-220471

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 01:48:36 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

**A: POSSO CASTRO GUILLERMO**

**CC# 14934808**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-04-2021 Radicación: 2021-27252**

Doc: ESCRITURA 904 del 11-03-2021 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE 1/3 PARTE

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

DE: VALENCIA MOSQUERA JOSE LUIS

CC# 1143855758

**A: QUINTERO CHAVERRA ROBINSON**

CC# 94442483 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-04-2021 Radicación: 2021-27252**

Doc: ESCRITURA 904 del 11-03-2021 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: QUINTERO CHAVERRA ROBINSON

CC# 94442483 X

**A: POSSO CASTRO GUILLERMO**

CC# 14934808

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-04-2024 Radicación: 2024-25065**

Doc: ESCRITURA 1142 del 19-03-2024 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 904 DEL 11 DE MARZO DEL 2021 DE LA NOTARIA OCTAVA DE CALI-(SEGUN CERTIFICADO NUMERO 235 DEL 19 DE MARZO DEL 2024)

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

DE: POSSO CASTRO ALICIA

CC# 31244636 ACREDITADORA

CESIONARIA

DE: POSSO CASTRO HECTOR FABIO

CC# 6476914 ACREDITADOR

CESIONARIO

DE: POSSO CASTRO ROBERTO

CC# 14961587 ACREDITADOR

CESIONARIO

DE: POSSO PRIETO ALVARO

CC# 16826288 ACREDITADOR

CESIONARIO

**A: QUINTERO CHAVERRA ROBINSON**

CC# 94442483

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240521872194720963**

**Nro Matrícula: 370-1045138**

Página 4 TURNO: 2024-220471

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 01:48:36 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: 2024-220471      FECHA: 21-05-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

  
**FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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