



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1114488704

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YESSICA MARINA CERON MUÑOZ
NIT / C.C CLIENTE	1114488704
DIRECCIÓN	CARRERA 8 #2-11 APTO. # 201 EDIFICIO CLAUDIA PATRICIA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LA CANCHA
CIUDAD	La cumbre
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/05/2024
FECHA INFORME	31/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CERON MU/OZ SANDRA LILIANA / CERON MU/OZ YULI MELIZA				
NUM.	270 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	14/04/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	La cumbre		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	763770100000000010901900000031 - CCX0001PXCE				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO CLAUDIA PATRICIA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	37.45%				

M. INMOB.	N°
370-684541	Apartamento 201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En la intersección de la carrera 8 con calle 2, a 100 mts de la Calle 3 y a 500 mts de la carretera La Cumbre - Yumbo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 126,448,655

VALOR ASEGURABLE \$ COP 126,448,655


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOTA 1: El inmueble no cuenta con la nomenclatura interior instalada (201).  
NOTA 2: El solicitante, envía planos en los cuales, estarían autorizando la construcción de las escaleras, pero los sellos no son legibles. Se recomendará al área jurídica de títulos de cajahonor, la verificación de la PH. También pueden enviarla completa para que quede radicada en la etapa de avalúo. En esta deben venir los planos completos. Se ha solicitado dos veces, por ello. Avalúo actualizado el 07/06/2024.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

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

## 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 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 398 del 29-12-2001 NOTARIA ÚNICA de LA CUMBRE.  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 022 de 2002.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	67.77	ÁREA PRIVADA	M2	Sin información
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.77
AREA LIBRE MEDIDA	M2	16			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 8 #2-11 APTO. # 201 EDIFICIO CLAUDIA PATRICIA | LA CANCHA | La cumbre | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 398, fecha: 29/12/2001, Notaría: Única y ciudad: La Cumbre.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2001

## 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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	67.77	M2	\$1,865,850.00	100.00%	\$126,448,654.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$126,448,655</b>
Valor en letras			Ciento veintiséis millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil seiscientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$126,448,655

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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 baja, y se considera que la demanda es baja.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

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

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

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Cancha La Cumbre, Parque Principal La Cumbre, Coliseo municipal, la Cumbre, Institución Educativa, San Pio X. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la intersección de la carrera 8 con calle 2, a 100 mts de la Calle 3 y a 500 mts de la carretera La Cumbre - Yumbo, como vías principales.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 398, Fecha escritura: 29/12/2001, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: La Cumbre, Administración: No aplica, Total unidades: UN: 1 / PH: 3 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** En buen estado de conservación y mantenimiento.

**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 de construida de 75 m<sup>2</sup>, en documentos jurídicos se registra un área privada de 67.77 m<sup>2</sup>, lo cual representa una diferencia de 10.66% del área privada.

**NOTA:** Las escaleras de acceso al apartamento 201, se ubican por fuera de los linderos del lote de mayor extensión, en espacio público.

**NOTA:** Debido a la topografía del terreno sobre la cual se ubica el inmueble, por lo tanto el edificio cuneta con un subnivel, nivel 1 y nivel 2, este último donde se ubica el predio valorado.

## 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	LA CUMBRE	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$1,900,000.00	3145879654
2	YUMBO	2	\$55,000,000	0.95	\$52,250,000		\$		\$	\$1,741,666.67	3172978357
3	YUMBO	1	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000		\$		\$	\$1,955,882.35	3054175592
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	23	90	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$1,900,000.00
2	23	30	30	1.0	1.0	1.0	1	1	1	\$1,741,666.67
3	23	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$1,955,882.35
	23 años									
									PROMEDIO	\$1,865,849.67
									DESV. STANDAR	\$111,116.03
									COEF. VARIACION	5.96%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,976,965.71	TOTAL	\$133,978,965.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,754,733.64	TOTAL	\$118,918,298.74
VALOR TOTAL	\$126,448,654.50			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/7181101648601979/?ref=marketplace\\_profile&referral\\_code=undefined](https://www.facebook.com/marketplace/item/7181101648601979/?ref=marketplace_profile&referral_code=undefined)
- 2.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/270273780384632/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking-browser\\_serp%3A4fe821f1-b54c-4b63-8114-0b2cb6b3206b](https://www.facebook.com/marketplace/item/270273780384632/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browser_serp%3A4fe821f1-b54c-4b63-8114-0b2cb6b3206b)
- 3.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/728870406052423/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking-browser\\_serp%3A4fe821f1-b54c-4b63-8114-0b2cb6b3206b](https://www.facebook.com/marketplace/item/728870406052423/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browser_serp%3A4fe821f1-b54c-4b63-8114-0b2cb6b3206b)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 8 #2-11 APTO. # 201 EDIFICIO CLAUDIA PATRICIA |  
LA CANCHA | La cumbre | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

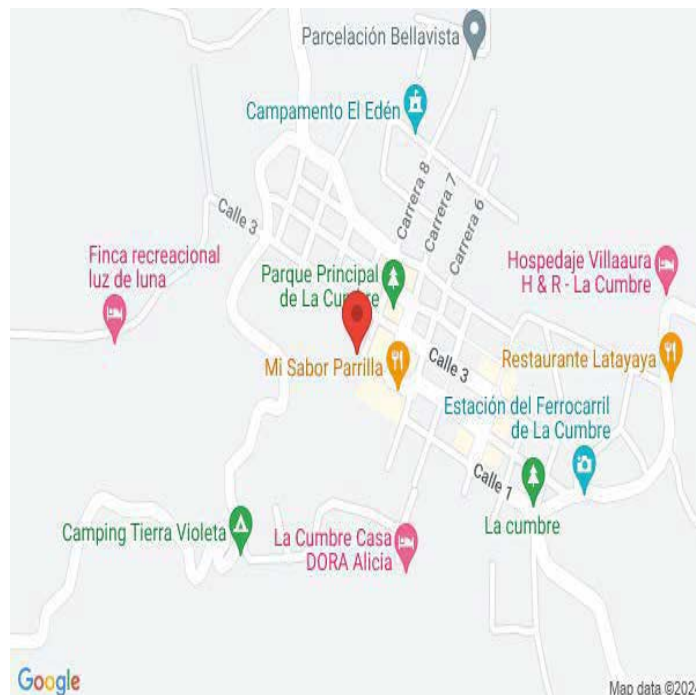
**Latitud:** 3.6499938614992895

**Longitud:** -76.57058010155926

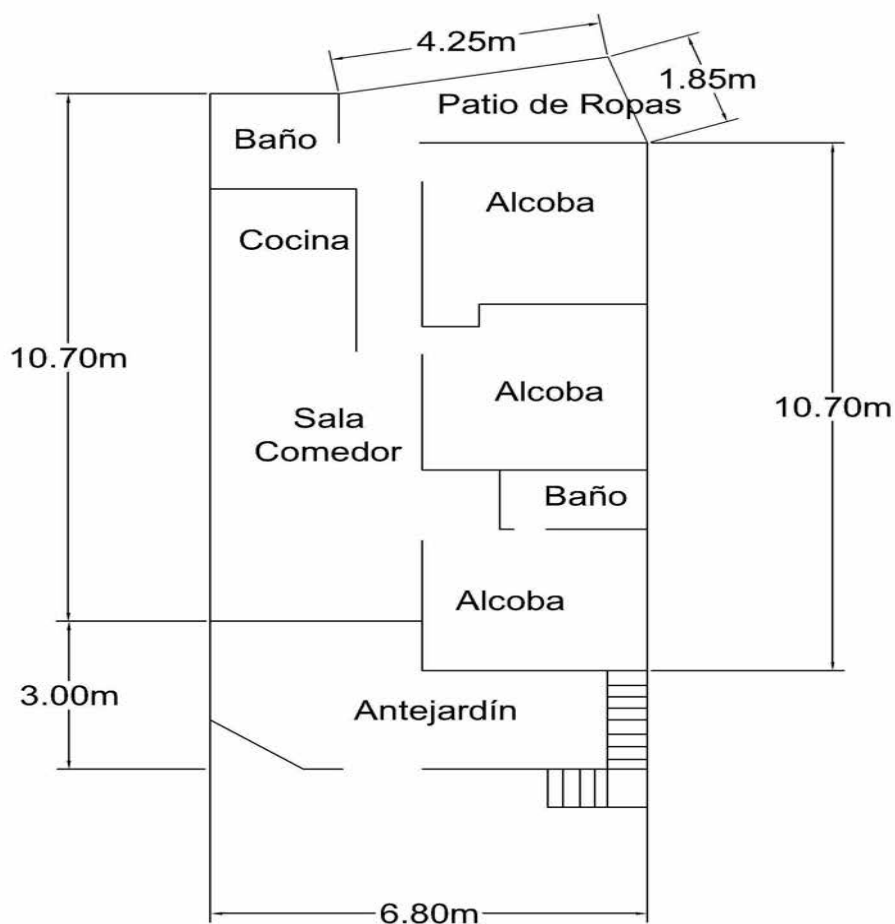
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 38' 59.9778"

**Longitud:** 76° 34' 14.088"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3

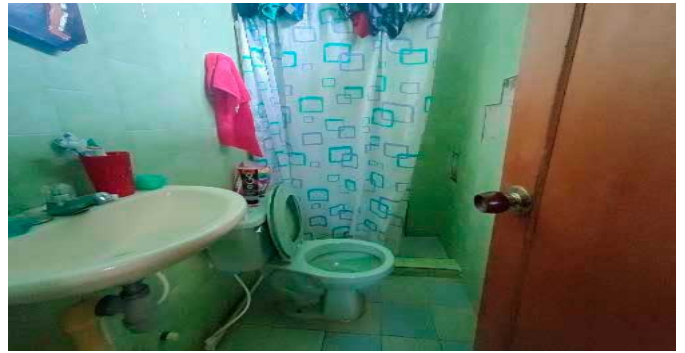


## FOTOS General

Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

Origen nacional  
EPSG : 9377  
4603186.04, 1962116.80

Resultados

Información del predio

Nnp	783770100000000010901900000024
Destino	Habitacional
Area Total Terreno	40
Area Total Construida	59
Direccion	K 8 2 03 1 P

TERRENOS

Area digitada	40
Zona geoeconomica	31
Zona fisica	17

CONSTRUCCIONES

Identificador	A
Area construida	59
Uso	(Residencial) Vivienda hasta 3 pisos

## 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-1114488704





PIN de Validación: bc970b59



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



## 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 avaluador 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



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



- 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.

RAA AVALUO: LRCAJA-111448870-0000-310-021541

#### 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-1114488704 M.I.: 370-684541



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

Certificado generado con el Pin No: 240527582595033015

Nro Matrícula: 370-684541

Pagina 1 TURNO: 2024-228766

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 02:47:52 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: LA CUMBRE VEREDA: LA CUMBRE

FECHA APERTURA: 23-01-2002 RADICACIÓN: 2002-3803 CON: ESCRITURA DE: 21-01-2002

CODIGO CATASTRAL: CCX0001PXCECOD CATASTRAL ANT: 763770100000000010901900000031

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 398 de fecha 29-12-2001 en NOTARIA UNICA de LA CUMBRE APTO. # 201 con area de 67.77 M2 con coeficiente de 37.45% (SEGUN 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:**

CLAUDIA PATRICIA CERON MUÑOZ, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS CARLOS CERON, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA #1520 DEL 20-09-99 NOTARIA DE YUMBO Y REGISTRADA EL 22-09-99. LUIS CARLOS CERON, ADQUIRIO POR COMPRA A SEGUNDO EZEQUIAS MUÑOZ OBREGON, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA #143 DEL 19-05-97 NOT. UNICA DE LA CUMBRE Y REGISTRADA EL 22-08-97. SEGUNDO EZEQUIAS MUÑOZ OBREGON, ADQUIRIO POR COMPRA A ANTIDIO BRUNO DAZA, SEGUN ESCRITURA PUBLICA #369 DEL 04-09-95 NOTARIA DE LA CUMBRE Y REGISTRADA EL 27-09-96. ---BRUNO ANTIDIO DAZA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A MERCEDES SANTACRUZ DE BURBANO, POR ESCRITURA #5560 DE 19-06-60 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1960.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 8 #2-11 APTO. # 201 EDIFICIO "CLAUDIA PATRICIA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 562014

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 11-10-1999 Radicación: 1999-71500

Doc: ESCRITURA 1.597 del 07-10-1999 NOTARIA UNICA de YUMBO

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA (GRAVAMEN 2A COLUMNA) BOLETA: 0001036197.

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

DE: CERON MUÑOZ CLAUDIA PATRICIA

CC# 66990031 X

A: OROZCO ALEGRÍA ABELARDO

CC# 2576194

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 21-01-2002 Radicación: 2002-3803

Doc: ESCRITURA 398 del 29-12-2001 NOTARIA UNICA de LA CUMBRE

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 240527582595033015**

**Nro Matrícula: 370-684541**

Pagina 2 TURNO: 2024-228766

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 02:47:52 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "CLAUDIA PATRICIA". LEY 675/2001 (LIMITACION DOMINIO, 3 COLUMNA) BF. #10045270 DEL 21-01-2002

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

**A: CERON MUÑOZ CLAUDIA PATRICIA**

**CC# 66990031 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 08-03-2002 Radicación: 2002-15573

Doc: CERTIFICADO 001 del 18-02-2002 NOTARIA UNICA de LA CUMBRE-VALLE

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#1597, CON BASE EN LA ESCR.# 029 DEL 15-02-2002 B.F.10051626,ESTE INMUEBLE Y OTROS

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

DE: OROZCO ABELARDO

**A: CERON MUÑOZ CLAUDIA PATRICIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 19-04-2016 Radicación: 2016-41528

Doc: ESCRITURA 270 del 14-04-2016 NOTARIA UNICA de LA CUMBRE

VALOR ACTO: \$8,156,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CERON MUÑOZ CLAUDIA PATRICIA

CC# 66990031

**A: CERON MUÑOZ SANDRA LILIANA**

**CC# 29583000 X**

**A: CERON MUÑOZ YULI MELIZA**

**CC# 29583937 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6026 Fecha: 23-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1620 Fecha: 24-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*





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

Certificado generado con el Pin No: 240527582595033015

Nro Matrícula: 370-684541

Pagina 3 TURNO: 2024-228766

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 02:47:52 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: 2024-228766

FECHA: 27-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

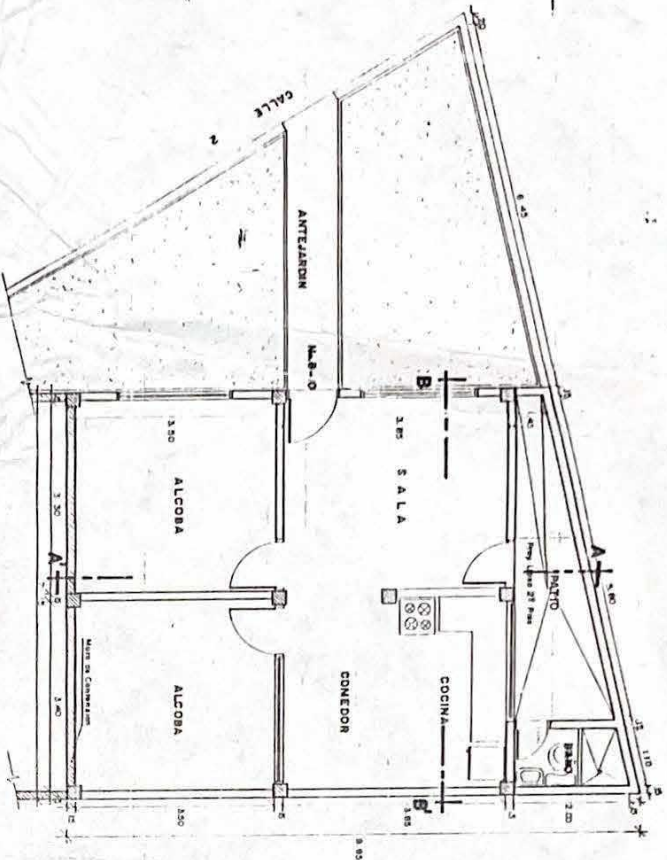
FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

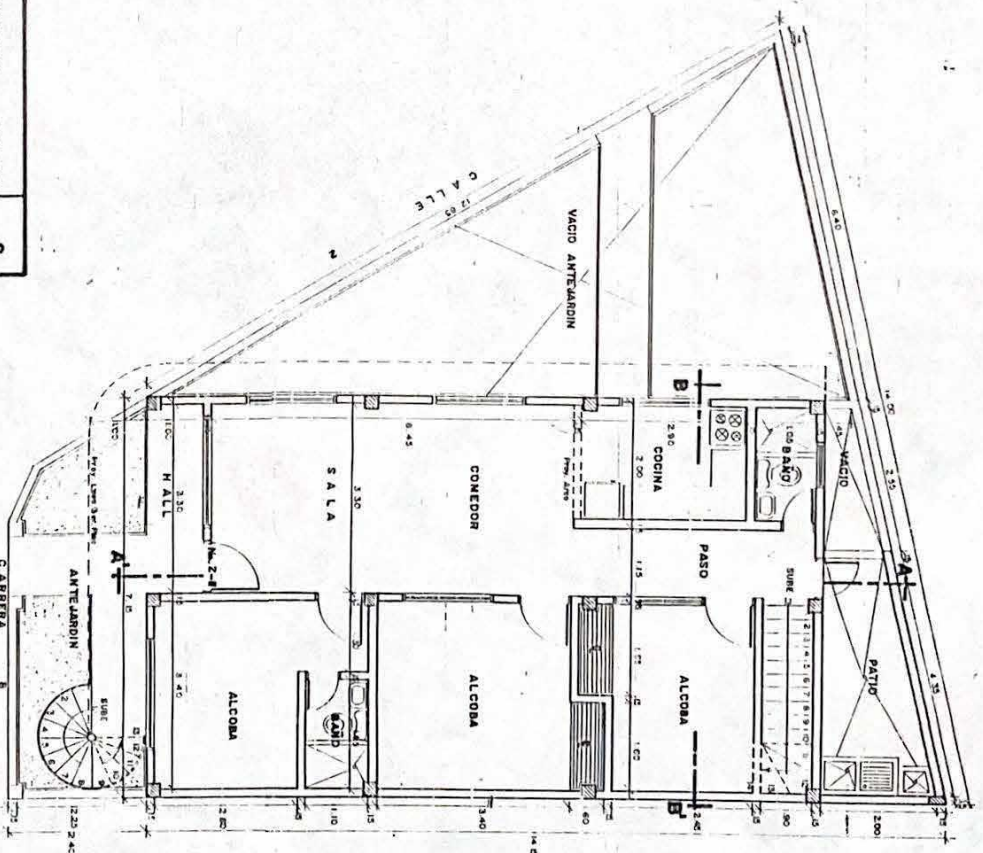


SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

PLANTA DE DISTRIBUCION 1er. PISO  
(CONSTRUIDO)

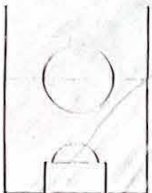


PLANTA DE DISTRIBUCION 2a PISO



CUADRO - AREAS		m <sup>2</sup>
AREA DEL LOTE		136,76
AREA LIBRE		50,96
AREA CONSTRUIDA 1er. PISO		58,47
AREA A CONSTRUIR 2a PISO		82,80
AREA A CONSTRUIR 3er. PISO		79,32
AREA CUBIERTA		94,59

LOCALIZACION



MUNICIPIO DE LA CUMBRE

VIVIENDA FAMILIAR

PROYECTANTE: CLAUDIA PATRICIA CERON NUÑEZ

LOCALIZACION: BUL. 2 No. 8-10, CDA 8 No. 2-II, CDA 8 No. 2-13

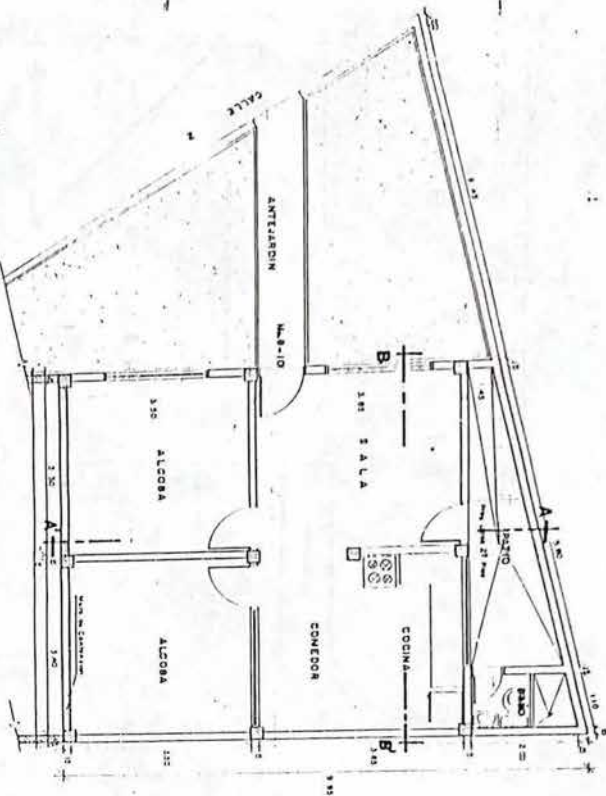
BOBADO: ANTONIO A. LEMIS

FECHA: 1990

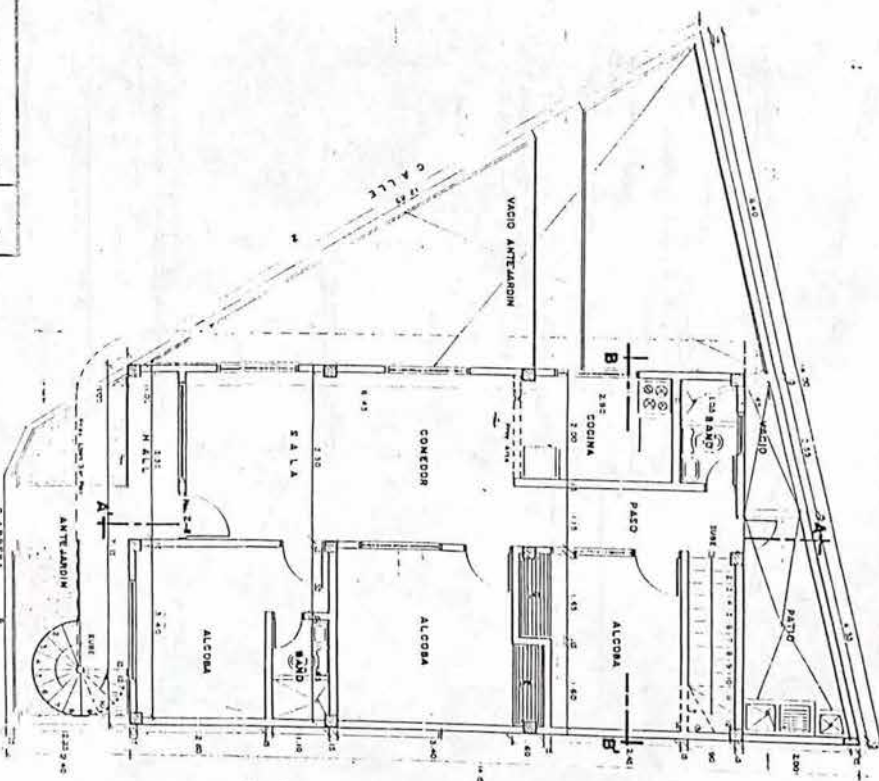
PLANO

1/3

PLANTA DE DISTRIBUCION 1er. PISO  
(CONSTRUIDO)



PLANTA DE DISTRIBUCION 2º PISO



CUADRO - AREAS	m <sup>2</sup>
AREA DEL LOTE	136.76
AREA LIBRE	80.96
AREA CONSTRUIDA 1er PISO	58.47
AREA A CONSTRUIR 2º PISO	85.80
AREA A CONSTRUIR 3er PISO	79.92

MUNICIPIO DE LA CUMBRE