



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1114488704

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	YESSICA MARINA CERON MUÑOZ			FECHA VISITA	29/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1114488704			FECHA INFORME	31/05/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 8 #2-11 APTO. # 201 EDIFICIO CLAUDIA PATRICIA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	LA CANCHA			REMODELADO	
CIUDAD	La cumbre			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca			TIPO DE INMUEBLE	Arrendatario
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Apartamento
TIPO AVALUO	valor comercial				Vivienda
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA				
IDENTIFICACIÓN	1010163646				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CERON MU/OZ SANDRA LILIANA / CERON MU/OZ YULI MELIZA			
NUM. ESCRITURA	270 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA 14/04/2016
CIUDAD ESCRITURA	La cumbre		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	76377010000000001090190000031 - CCX001PXCE			
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.

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	JardínInfantil	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 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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



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 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 pública No. 398, fecha: 29/12/2001, Notaría: Única y ciudad: La Cumbre.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Demandas / interés</b>	Media	
<b>Nivel de equipamiento</b>		
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

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

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## **Amoblamiento Urbano**

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** NO

**Impacto Ambiental**

**Aire:** NO      **Basura:** NO      **Ruido:** NO

## **Cond.seguridad:**

## Aguas servidas:

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

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

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

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	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

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$126,448,655</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

### 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 ropa: 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 valuaria 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
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
	<b>23 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,865,849.67</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$111,116.03</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.96%</b>

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

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/270273788384632/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A4fe821f1-b54c-4b63-8114-0b2c4b63206b](https://www.facebook.com/marketplace/item/270273788384632/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A4fe821f1-b54c-4b63-8114-0b2c4b63206b)

3.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/728870406052423/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A4fe821f1-b54c-4b63-8114-0b2c4b63206b](https://www.facebook.com/marketplace/item/728870406052423/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A4fe821f1-b54c-4b63-8114-0b2c4b63206b)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

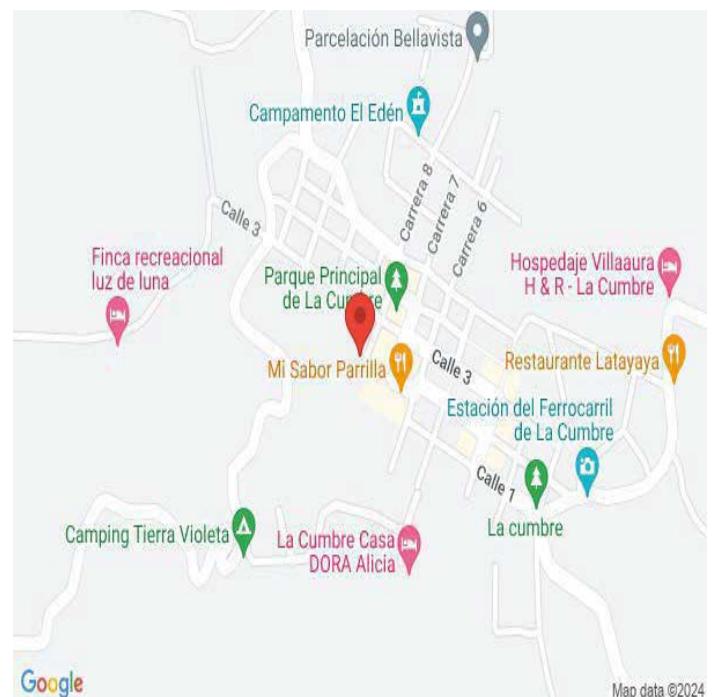
**Latitud:** 3.6499938614992895

**Longitud:** -76.57058010155926

### COORDENADAS (DMS)

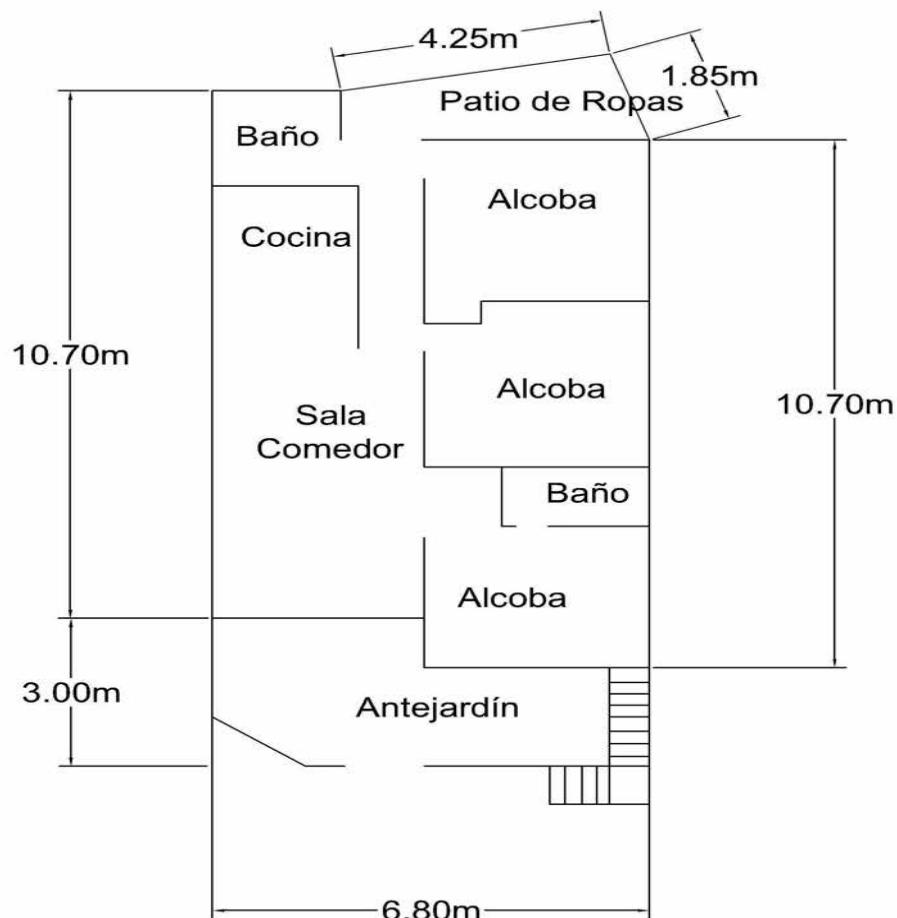
**Latitud:** 3° 38' 59.9778''

**Longitud:** 76° 34' 14.088''



Map data ©2024

## 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**

**Informacion del predio**

Nnp	783770100000000010801900000024
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

Leaflet | © OpenStreetMap contributors

## 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 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 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 sufren 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-1114488704



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



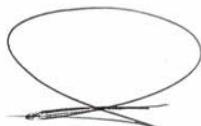
<https://www.raa.org.co>



#### 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-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**

Página 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 MU\OZ 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 MU\OZ 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CERON MU\OZ CLAUDIA PATRICIA

CC# 66990031

A: CERON MU/OZ SANDRA LILIANA

CC# 29583000 X

A: CERON MU/OZ 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**

Página 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

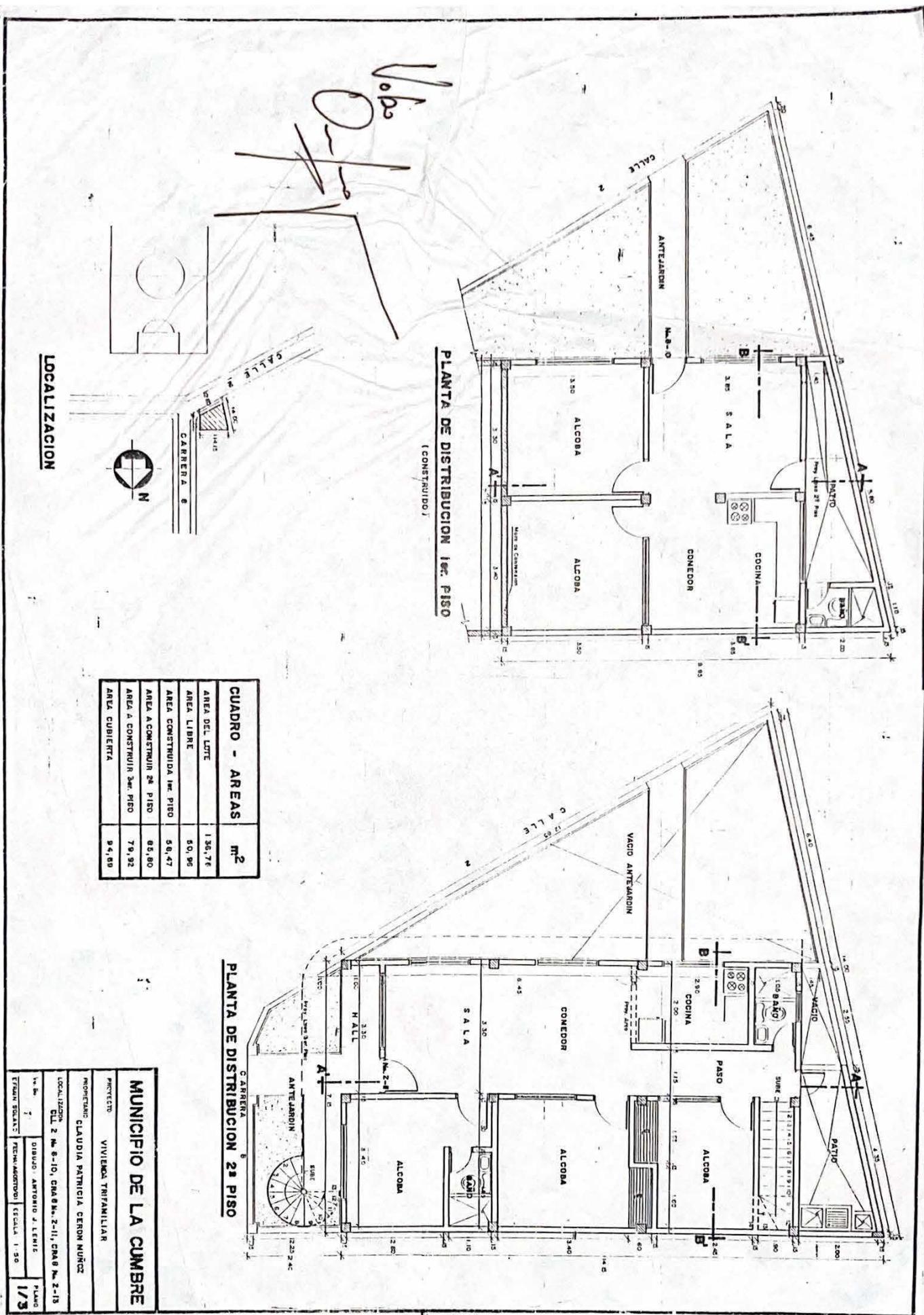
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-228766      FECHA: 27-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

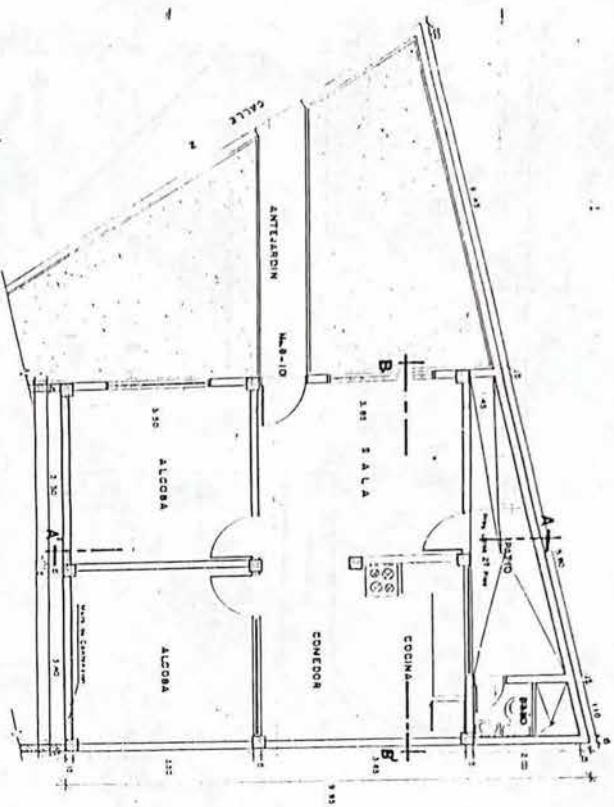
  
FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



**PLANTA DE DISTRIBUCION 1er. PISO**

(CONSTRUIDO)



CUADRO - AREAS	m <sup>2</sup>
AREA DEL LOTE	136.76
AREA LINE	80.96
AREA CONSTRUIDA 1er PISO	58.57
AREA A CONSTRUIR 2 <sup>a</sup> PISO	82.60
AREA A CONSTRUIR 3er PISO	76.92

**PLANTA DE DISTRIBUCION 2<sup>a</sup> PISO**



**MUNICIPIO DE LA CUMBRE**