



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1000943296-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ALBERTO PACHON MURIEL
NIT / C.C CLIENTE	1000943296
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: CARRERA 34 C # 20 - 23 POBLADO CAMPESTRE
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Poblado Campestre
CIUDAD	Candelaria
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/05/2024
FECHA INFORME	31/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Juan Francisco Barrios Joly				
NUM.	1574 EscrituraDe	#NOTARIA	7	FECHA	31/03/1997
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	761300500000000200013000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
378-98202	Casa
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	Privado-Integral viv

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Poblado Campestre se encuentra ubicado en el municipio de Candelaria, en el departamento del Valle del Cauca.

Al inmueble se llega así: Se accede principalmente a través de la carretera Panamericana (Ruta Nacional 25), la cual conecta con la ciudad de Cali, la capital del departamento.

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

Nota. La placa de Nomenclatura del bien inmueble es en acrílico y la direccion es CARRERA 34C OESTE LT. 133 MZ. 5 ETAPA 1 URB POBLADO CAMPESTRE.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 126,900,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 126,900,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: CARRERA 34 C # 20 - 23 POBLADO CAMPESTRE, se recomienda sea protocolizado en la próxima escrituración, para que se actualice en el certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Equipamientos Grupo 1 y 2 Comercio grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	No aplica
Uso Prohibido Según Norma	Equipamientos Grupo 3 Industrial Grupo 1, 2 y 3 Comercio Grupo 2 y 3
Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza por Inundación Mitigada Contra Rio Cauca y Zanjon Tortugas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	60,75	Frente	4.5
Forma	Rectangulo	Fondo	13.50
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:3

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 14 de 2019 - Modificacion PBOT Candelaria
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	No indica
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	1.6
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.75
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61
AREA CONSTRUIDA	M2	88
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$36.415.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.75
AREA PISO 1	M2	35
AREA PISO 2	M2	35

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.75
AREA PISO 1	M2	35
AREA PISO 2	M2	35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

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	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: CARRERA 34 C # 20 - 23 POBLADO CAMPESTRE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60.75	M2	\$720,000.00	34.47%	\$43,740,000.00
Area Construida	Casa	70	M2	\$1,188,000.00	65.53%	\$83,160,000.00
TOTALES					100%	\$126,900,000

Valor en letras

Ciento veintiséis millones novecientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$126,900,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

Sector con desarrollo de vivienda VIS, casas y conjuntos de apartamentos cerrados, torres de 5 pisos de altura; desarrollados por la Constructora Bolívar.

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 bien inmueble cuenta con área de garaje integrado a la casa en la zona de antejardín.**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** El bien inmueble presenta sus acabados originales, en buen estado de conservación, sin remodelaciones.**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida, en el presente informe, el área de construcción medida in situ, ya que corresponde al área permitida por norma.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Poblado Campestre CL 19B # 42A Oeste - 00	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3212327303	60.75	100	\$1,350,000	\$135,000,000
2	Poblado Campestre	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3215262967	60.75	110	\$1,320,000	\$145,200,000
3	MZ 5 CS 68 Poblado Campestre	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3163522554	60.75	130	\$1,400,000	\$182,000,000
Del inmueble						60.75	70		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,750,000	\$670,782	1.0	1.0	1.00	\$670,782
2	\$44,800,000	\$737,449	1.0	1.0	1.00	\$737,449
3	\$46,000,000	\$757,202	1.0	1	1.00	\$757,202
					PROMEDIO	\$721,810.70
					DESV. STANDAR	\$45,282.45
					COEF. VARIACION	6.27%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$720,000.00	AREA	60.75	TOTAL	\$43,740,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,188,000.00	AREA	70	TOTAL	\$83,160,000.00
VALOR TOTAL	\$126,900,000.00					

Observaciones:

Las ofertas No. 1 y No. 2 corresponden a casas remodeladas y ampliadas, con mejores acabados. La oferta No. 3 fue verificada en sitio, se considera con mejor por estar en la zona comercial de Poblado Campestre, con remodelaciones y ampliaciones, recientes.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/poblado-campestre/candelaria/10777272>

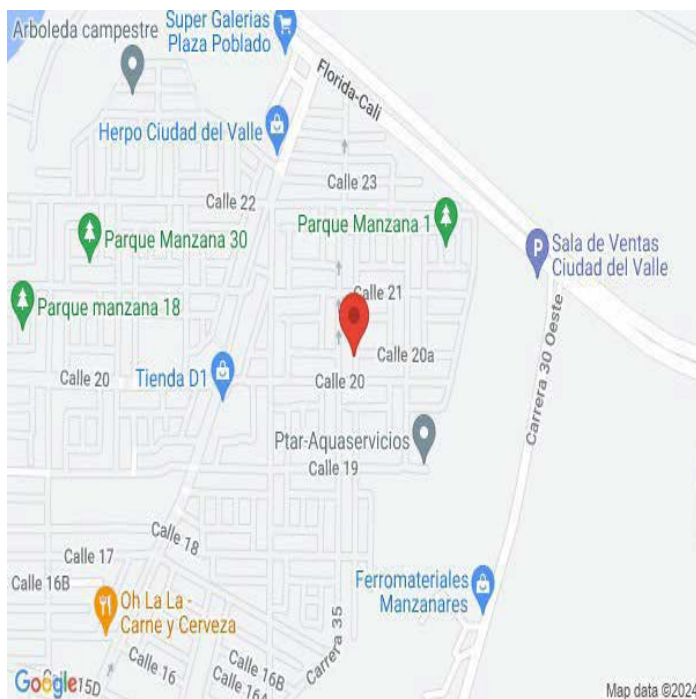
2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-yp1923535-reddeempresariosinmobiliarios>

3.-En Sitio

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: CARRERA 34
C # 20 - 23 POBLADO CAMPESTRE | Poblado Campestre |
Candelaria | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.410928389551293

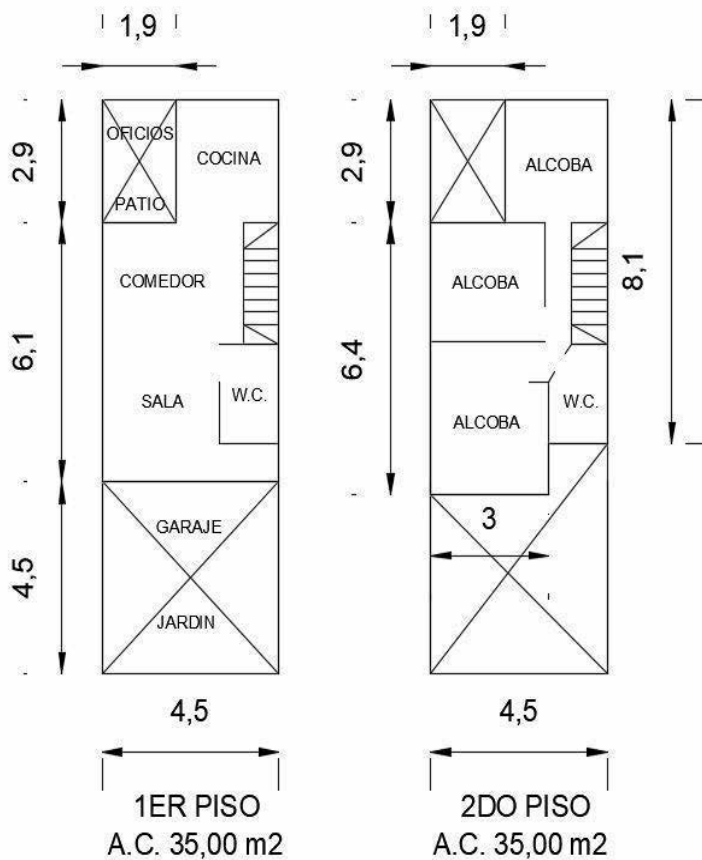
Longitud: -76.45505426326241

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 39.3408''

Longitud: 76° 27' 18.1944''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Nota. El presente croquis es realizado con medidas aproximadas tomadas en sitio, en ninguno de los casos representa un levantamiento arquitectonico o topografico

OTROS ANEXOS

NOMENCLATURA

 **MUNICIPIO DE CANDELARIA**
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

LA SUSCRITA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMÁTICA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA

CONCEDE

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 255-06-02-12-24-0153
MAYO 22 DE 2024

Teniendo en cuenta el Acuerdo No. 008 del 31 de agosto de 2005, "Por medio del cual se revisa y se hacen las correcciones necesarias en la nomenclatura urbana de la Cabecera Municipal y los cascos urbanos de los centros poblados de Villa Gorgona, El Carmelo, El Cabuyal y Poblado Campestre del Municipio de Candelaria, Valle del Cauca y después de haber realizado estudios en oficina al predio No. 050000200013000 ubicado en el Municipio de Candelaria valle, le corresponde la siguiente nomenclatura:

Solicitante: JUAN FRANCISCO BARRIOS JOLY
Número de Identificación: 9094620
Nomenclatura Certificada: CARRERA 34C N° 20 - 23
Urbanización / Barrio: POBLADO CAMPESTRE
Corregimiento: JUANCHITO
Municipio de Candelaria Valle

Para constancia de lo anterior se firma al Veintidos (22) De Mayo De Dos Mil Veinticuatro (2024)


MARIA FERNANDA MEDINA QUINTANA
DIRECTORA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMÁTICA

Gestion Documental
Original Destinatario
Copia Archivo

	Nombre	Cargo	Firma
Proyecto	Miguel Vergara Franco	Prof de Apoyo	
Elaboro	Miguel Vergara Franco	Prof de Apoyo	
Revisó	Maria Fernanda Medina Quintana	Directora	
Aprobó	Maria Fernanda Medina Quintana	Directora	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma

Calle 9 No. 7 - 69 Candelaria / Valle del Cauca / Colombia - Código Postal 763570
www.candelaria-vaile.gov.co - Email: contactenos@candelaria-vaile.gov.co
Teléfono: (57 2) 264 8343

Tránsito No. 107-577-4. Autorizada

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



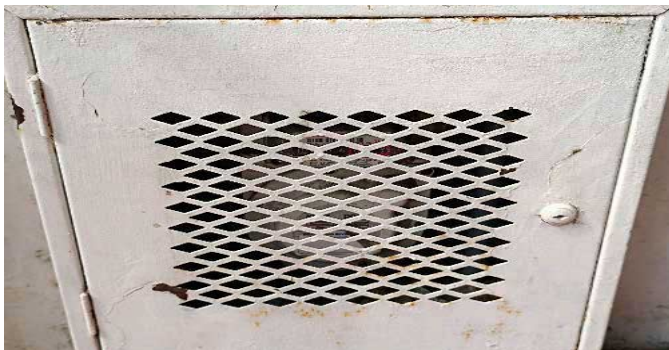
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



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-1000943296-V2



PIN de Validación: aa760a6f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se



PIN de Validación: aa760a6f



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



refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

aa760a6f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: aa760a6f



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1000943296-V2 M.I.: 378-98202



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 23 de Julio de 1998 a las 09:30:52 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Con el turno 98-10958 se calificaron las siguientes matriculas:
98202

CIRCULO DE REGISTRO: 378 PALMIRA
MUNICIPIO: CANDELARIA DEPARTAMENTO: VALLE TIPO PREDIO: URBANO NRO.CATASTRO:

DIPECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE 133 I. MZNA.5 ETAPA 1 URBANIZACION "POBLADO CAMPESTRE" CARRERA 34C OESTE.

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 22-07-98 Radicacion: 98-10958
ESCRITURA 1574 del: 31-03-97 NOTARIA 7A. de CALI (V). VALOR ACTO: \$ 16,056,022.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario)

FE: FIDUCIARIA FES S.A- FIDUFES.

BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

9094620 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Funcionario Calificador	Fecha:	El registrador
	Dia Mes Año	
<i>Ipacuen</i>	23 07 98	<i>[Firma]</i>
ABOGAD12,315		

SUPERINTENDENCIA
NOTARIADO
Y REGISTRO
LA CIUDAD DE LA PE PUBLICA

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

Certificado generado con el Pin No: 240325803491555751
 Pagina 1 TURNO: 2024-270-1-0-1700

Nro Matrícula: 378-98202

Impreso el 25 de Marzo de 2024 a las 10:09:51 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CANDELARIA VEREDA: COTO EL CARMELO
FECHA APERTURA: 22-05-1995 RADICACION: 7960 CON: ESCRITURA: 25-05-1995

CODIGO CATASTRAL: 761300500000000200013000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-01-0004-1641-000

NUPRE: CCK0003NTUB
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, CON UN AREA APROXIMADA DE 60,75 M2 Y LA CASA DE HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA, CON LOS LINDEROS CONSIGNADOS EN LA ESC. NO.2469 DE MAYO 06 DE 1.996 DE LA NOTARIA 3A. DE CALI, SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 06 DE 1.984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- ESC. N. 329 DEL 01-02-96. NOT. 3. DE CALI, REGISTRADA EL 05-02-96. RELOTEO. A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES (FIDEICOMISO INMOBILIARIO). 02.- ESCRITURA N. 328 DE 1. DE FEBRERO DE 1996 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 5 DE FEBRERO DE 1996. ACLARACION ESCRITURA N. 6329 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, EN CUANTO LA SOCIEDAD ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA. ACTUA EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO DE CARACTER INMOBILIARIO A PRECIO FIJO FI-016 Y NO EN CALIDAD DE COMPRADORA A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE FIDUFES). 03.- ESCRITURA N. 6329 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1995 COMPRAVENTA SOBRE ESTE Y OTROS DE: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE FIDUFES). 04.- ESCRITURA N. 6329 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1995 DIVISION A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES. 05.- ESCRITURA N. 6329 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1995, ENGLOBIAMIENTO A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES. 06.- ESCRITURA N. 0631 DE 15 DE MARZO DE 1995 DE LA NOTARIA 5. DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE ABRIL DE 1995 FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE EN GARANTIA ESTE Y OTROS. DE GONZALEZ VILLA Y CIA S. EN C. A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES. 07.- ESCRITURA N. 4915 DE 1. DE AGOSTO DE 1991 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 14 DE AGOSTO DE 1991 DIVISION MATERIAL A GONZALEZ VILLA Y CIA S. EN C. 08.- ESCRITURA N. 6141 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 1984 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1984 VENTA ESTE OTROS DE: LECHERIAS TORTUGAS LTDA. A: GONZALEZ VILLA & CIA S, EN C. 09.- SENTENCIA N. 8 DE 14 DE DICIEMBRE DE 1985 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE CANDELARIA REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1985 PRESCRIPCION A: LECHERIAS TORTUGAS LTDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 34 C OESTE LT 133 I MZ 5 ETAPA 1 URB POBLADO CAMPESTRE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378-64401

NOTACION: Hra 001 Fecha: 27-09-1984 Radicación: 6N



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

Certificado generado con el Pin No: 240325803491555751

Nro Matrícula: 378-98202

Página 2 TURNO: 2024-378-1-34708

Impreso el 25 de Marzo de 2024 a las 10:09:51 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

Doc: ESCRITURA 6141 DEL 10-09-1984 NOTARIA 2A. DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA

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

DE: GONZALEZ VILLA Y CIA. S. EN C. S.

A: GONZALEZ ROMERO Y CIA. S. EN C. S.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-04-1996 Radicación: 1996-378-6-6334

Doc: ESCRITURA 1998 DEL 19-04-1996 NOTARIA 3A. DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES" (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI 016 POBLADO CAMPESTRE).

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-05-1996 Radicación: 1996-378-6-7960

Doc: ESCRITURA 2469 DEL 06-05-1996 NOTARIA 3A. DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RELOTEO

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

A: FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES" (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE)

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-07-1998 Radicación: 1998-378-6-10958

Doc: ESCRITURA 1574 DEL 31-03-1997 NOTARIA 7A. DE CALI (V).

VALOR ACTO: \$16,056,022

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO.

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

DE: FIDUCIARIA FES S.A.- FIDUFES.

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-07-1998 Radicación: 1998-378-6-10959

Doc: ESCRITURA 3551 DEL 13-06-1998 NOTARIA 7A. DE CALI (V).

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-07-1998 Radicación: 1998-378-6-10959

Doc: ESCRITURA 3551 DEL 13-06-1998 NOTARIA 7A. DE CALI (V).

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 240325803491555751

Nro Matrícula: 378-98202

Página 3 TURNO: 2024-378-1-34708

Impreso el 25 de Marzo de 2024 a las 10:09:51 PM

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

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

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

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620 X

A: BARRIOS JOLY JUAN JOSE

A: SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-07-1998 Radicación: 1998-378-6-10959

Doc: ESCRITURA 3551 DEL 13-06-1998 NOTARIA 7A. DE CALI (V).

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION OTRO: 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620 X

A: JOLY CORREALES BELSI LUCIA

CC# 66971531

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-04-2004 Radicación: 2004-378-6-4863

Doc: ESCRITURA 642 DEL 18-03-2004 NOTARIA 21 DE CALI

VALOR ACTO: \$11,239,216

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-04-2004 Radicación: 2004-378-6-4863

Doc: ESCRITURA 642 DEL 18-03-2004 NOTARIA 21 DE CALI

VALOR ACTO: \$11,239,216

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-12-2010 Radicación: 2010-378-6-17733

Doc: ESCRITURA 4829 DEL 22-12-2010 NOTARIA 21 DE CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA BF # 001-12-10000093409 DE 29-12-2010 POR \$ 75.600

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

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620 X

A: BARRIOS JOLY JUAN JOSE



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

Certificado generado con el Pin No: 240325803491555751

Nro Matricula: 378-98202

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-34708

Impreso el 25 de Marzo de 2024 a las 10:09:51 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-378-1-34708

FECHA: 25-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADORA SECCIONAL**

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

La guarda de la fe pública