



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061723988

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	JENIFER LISBETH BENACHI GUZMÁN				FECHA VISITA	02/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1061723988				FECHA INFORME	05/07/2024
DIRECCIÓN	AV 2 A NORTE # 44 - 49 AP 302 AP 302				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	VIPASA				REMODELADO	
CIUDAD	Cali				OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca				TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA					
IDENTIFICACIÓN	1010163646					

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIN TORRES PAULA ANDREA			
NUM. ESCRITURA	694 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	15	FECHA 24/04/2024
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100029400520017900020035			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aportó			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO BALCONES DE LA MERCEDE			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	60000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	11.04			

M. INMOB.	N°
370-790958	AP 302 AP 302

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Está ubicado sobre la Avenida 2<sup>a</sup> Norte, A 50 mts de la Avenida Calle 44, A 500 mts de la Avenida 3 norte, como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 209,144,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 209,144,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## 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 Email: 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	10
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Immuble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal****horizontal:** Escritura No. 065 del 16 de enero de 2008, de la notaría 10 de Cali.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 373 de 2014.**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2		80.44	AVALUO CATASTRAL	2024	PESOS	137715000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>							
AREA MEDIDA	PRIVADA	M2	81	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA LIBRE	LIBRE	M2	3.2	AREA VALORIZADA	PRIVADA	M2	80.44

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

AV 2 A NORTE # 44 - 49 AP 302 AP 302 | VIPASA | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 065, fecha: 16/01/2008, Notaría: 10 y ciudad: CALI.

**SECTOR**

Uso predominante	Mixta	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
<b>Nivel de equipamiento</b>			
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
<b>Andenes</b>			
Sardineles	SI		Bueno
Vias Pavimentadas	SI		Bueno
Transporte Público	Bueno		
<b>Acueducto</b>			
Alcantarillado	SI		SI
Energía Eléctrica	SI		SI
Gas Natural	SI		SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	1
Vida útil	100 años
Vida remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2008

**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.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	80.44	M2	\$2,600,000.00	100.00%	\$209,144,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$209,144,000</b>
Valor en letras	Doscientos nueve millones ciento cuarenta y cuatro mil Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
	<b>\$209,144,000</b>					

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General: Inmueble ubicado en:** Está ubicado sobre la Avenida 2<sup>a</sup> Norte, A 50 mts de la Avenida Calle 44, A 500 mts de la Avenida 3 norte, como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

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

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Orquideorama, Hotel Plaza Norte, Polideportivo la Isla, Parque de las Raíces. Está ubicado sobre la Avenida 2<sup>a</sup> Norte, A 50 mts de la Avenida Calle 44, A 500 mts de la Avenida 3 norte, como vías principales. El estrato socioeconómico es tomado del recibo de servicios públicos suministrado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 065, Fecha escritura: 16/01/2008, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 60000, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en cerámica, muros y techos estucados y pintados, cocina semi integral, baños enchapados en cerámica con baterías sanitarias en línea estándar, closet en RH y puertas en madera. En buen estado de conservación.

### 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	CL 43 norte - 3C	4	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,660,714.29	3206943775
2	CL 42 norte - 3F		\$305,000,000	0.95	\$289,750,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,470,454.55	3155577164
3	CL 47 norte - 3E		\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,835,616.44	3217015371
<b>Del inmueble</b>		<b>3</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	15	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,527,678.58
2	15	110	110	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,593,977.28
3	15	73	73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,835,616.44
	<b>16 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,652,424.10</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$162,075.46</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.11%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,814,499.56</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$226,398,344.54</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,490,348.64</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$200,323,644.66</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$209,144,000.00</b>		

## Observaciones:

La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a un apartamento o casa con nomenclatura Avenida 2 A NORTE # 44 - 49 AP 302, regido por propiedad horizontal EDIFICIO BALCONES DE LA MERCED, Ubicado en el Barrio Vipasa comuna 2 en la ciudad de Cali. El apartamento cuenta con: 3 habitaciones, 1 baño social con ducha, 1 baño privado, balcón, Sala, Comedor, Cocina, Zona Ropas, estar. Para el estudio de mercado se tomaron ofertas de inmuebles con características similares en el mismo sector que el predio objeto de avalúo. Nota: De acuerdo con el POT de la ciudad de Cali, el inmueble se encuentra en el tratamiento de "consolidación urbanística".

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraliz.com.co/apartamento-en-venta/10602105>2-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7da8-c8160ad57691-a808-18f4dfe-9a14?page=1&pos=3&l\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pv\\_id=a38d2f\\_a9-a00f-44b3-910d-7a3920444dfe](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7da8-c8160ad57691-a808-18f4dfe-9a14?page=1&pos=3&l_sec=1&t_or=2&t_pv_id=a38d2f_a9-a00f-44b3-910d-7a3920444dfe)3-<https://marcelaceronvarela.com/apartamento-venta-norte-vipasa-cali/6757636>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

AV 2 A NORTE # 44 - 49 AP 302 AP 302 | VIPASA | Cali | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

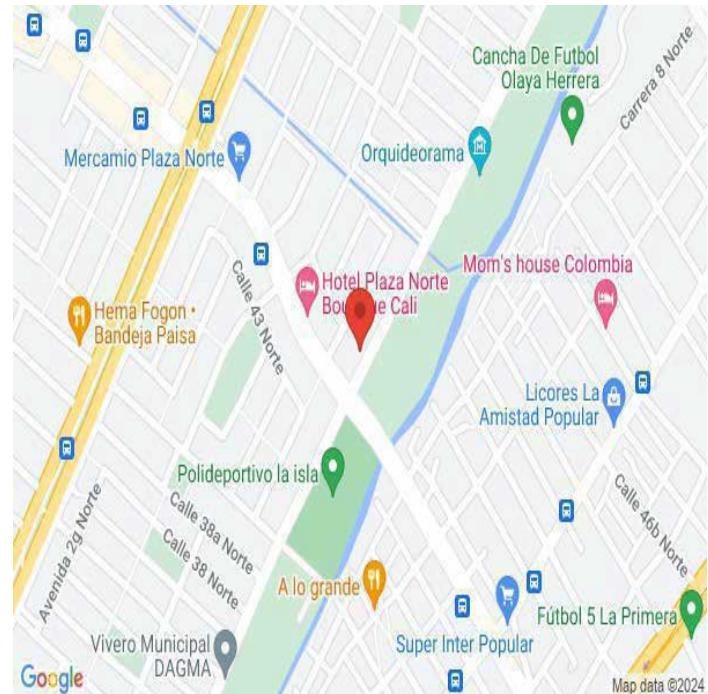
**Latitud:** 3.475655699232308

**Longitud:** -76.51416305590531

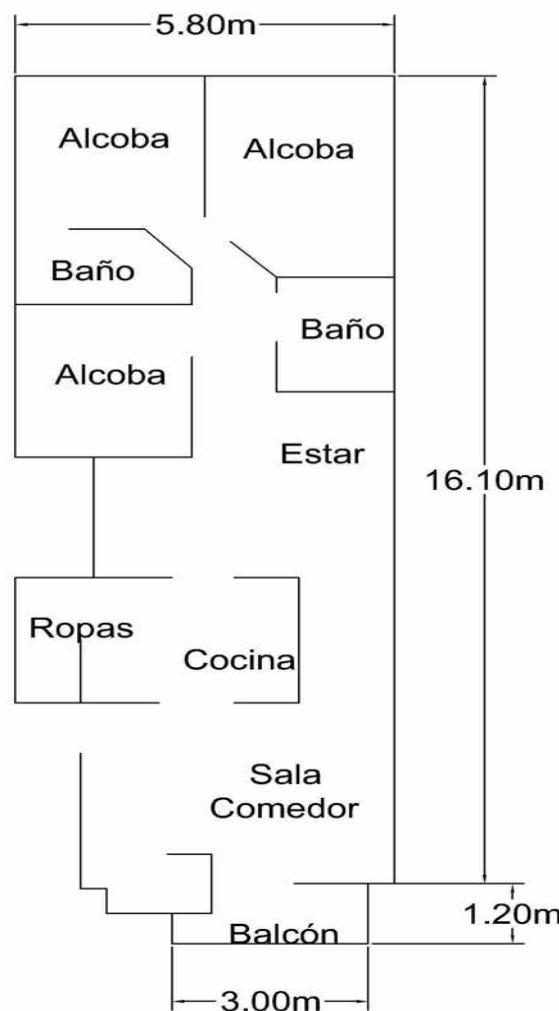
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 28' 32.361''

**Longitud:** 76° 30' 50.9862''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



## 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-1061723988



PIN de Validación: b09a0a74

### 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: b09a0a74

## 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: b09a0a74

- 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: b09a0a74



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b09a0a74**

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 dies (10) días del mes de Junio 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-1061723988 M.I.: 370-790958





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240529254395140599**

**Nro Matrícula: 370-790958**

Página 2 TURNO: 2024-231788

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 08:53:30 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-01-2008 Radicación: 2008-5732

Doc: ESCRITURA 0065 del 16-01-2008 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: CEBALLOS MUÑOZ LUZ CARMENZA CC# 31967847 X

DE: OSPINA GARZON LUIS FERNANDO CC# 7523106 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

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

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

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-03-2010 Radicación: 2010-15953

Doc: ESCRITURA 4307 del 16-12-2009 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA EN ESTE Y OTRO. - NOTA: SE INSCRIBE NO OBSTANTE ENCONTRARSE VIGENTE GRAVAMEN DE VALORIZACION, CON BASE EN LA AUTORIZACION DE REGISTRO 521804 EXPEDIDA POR LA ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

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

DE: CEBALLOS MUÑOZ LUZ CARMENZA CC# 31967847 X

DE: OSPINA GARZON LUIS FERNANDO CC# 7523106 X

A: MARIN VARON AUDREY CC# 31993001

A: VARON ZULUAGA DARLEY CC# 94453611 Y/O

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 21-02-2011 Radicación: 2011-15740

Doc: CERTIFICADO 000094 del 15-02-2011 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: \$21,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA ESCR.#4307 ESTE Y OTRO (CONFORME A LA ESCR.#0358 DEL 15-02-2011).-B.F. 001-02-1000109596/2011

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

DE: MARIN VARON AUDREY CC# 31993001

A: CEBALLOS MUÑOZ LUZ CARMENZA X

A: OSPINA GARZON LUIS FERNANDO X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-03-2016 Radicación: 2016-29995



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240529254395140599**

**Nro Matrícula: 370-790958**

Página 3 TURNO: 2024-231788

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 08:53:30 AM

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

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

Doc: OFICIO 996 del 15-03-2016 JUZGADO 030 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL PROCESO VERBAL RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPROVENTA. RAD 76001-40-03-030-2015-00891-00

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

DE: CEBALLOS MU\OZ LUZ CARMENZA CC# 31967847

DE: OSPINA GARZON LUIS FERNANDO CC# 7523106

A: CASTILLO GUTIERREZ JUAN CARLOS CC# 16682347

A: SALCEDO JULIA ANDREA CC# 29542208

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-10-2017 Radicación: 2017-108058

Doc: OFICIO 4214 del 20-10-2017 JUZGADO 030 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA DEMANDA VERBAL RESOLUCION CONTRATO DE COMPROVENTA COMUNICADA CON OFICIO 996 DEL 15-03-2016. RADICACION 030-2015-00891-00

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

DE: CEBALLOS MU\OZ LUZ CARMENZA CC# 31967847 X

DE: OSPINA GARZON LUIS FERNANDO CC# 7523106 X

A: CASTILLO GUTIERREZ JUAN CARLOS CC# 16682347

A: SALCEDO GALLEGOS JULIA ANDREA

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-12-2017 Radicación: 2017-135550

Doc: CERTIFICADO 9200637790 del 29-11-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION 21 MEGAOBRAS RES. 0169 - 2009

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION. NIT# 8903990113

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 29-12-2017 Radicación: 2017-135552

Doc: ESCRITURA 5156 del 19-12-2017 NOTARIA OCTAVA de CALI VALOR ACTO: \$128,500,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CEBALLOS MU\OZ LUZ CARMENZA CC# 31967847

DE: OSPINA GARZON LUIS FERNANDO CC# 7523106

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137X





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240529254395140599**

**Nro Matrícula: 370-790958**

Página 5 TURNO: 2024-231788

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 08:53:30 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-231788      FECHA: 29-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública