



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 30A NO. 55-24		
Barrio	COMUNEROS 1		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	JAMES HUMBERTO CASTAÑO GOMEZ		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: YOHN EDISON CHOCO ARBOLEDA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **JAMES HUMBERTO CASTAÑO GOMEZ** ubicado en la CARRERA 30A NO. 55-24 COMUNEROS 1, de la ciudad de Cali.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$98,175,000.00 pesos m/cte (Noventa y ocho millones ciento setenta y cinco mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	36.75	M2	\$850,000.00	31.82%	\$31,237,500.00
Area Construida	casa	78.75	M2	\$850,000.00	68.18%	\$66,937,500.00
TOTALES					100%	\$98,175,000

Valor en letras  
Noventa y ocho millones ciento setenta y cinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
RAA Nro: AVAL-1151947725  
C.C: 1151947725

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	98,175,000.00
Proporcional	0	98,175,000	Valor asegurable	98,175,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

<b>Código</b>	LRCAJA-1060357063	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	YOHN EDISON CHOCO ARBOLEDA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1060357063	<b>Teléfono</b>	3157484216
<b>Email</b>	aleinadzapata7u2@gmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JAMES HUMBERTO CASTAÑO GOMEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1144186048	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 30A NO. 55-24				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Cali	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	COMUNEROS 1	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	<p>Se trata de una casa de 2 pisos unifamiliar, ubicada en el barrio comuneros, El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de uno, dos y tres plantas, Sobre los ejes viales que rodean el sector (Calle 73 y Avenida Simón Bolívar) hay algunos restaurantes cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general. El inmueble consta en primer piso: sala comedor, cocina, zona de ropas y baño social, en el 2do piso: 2 alcobas, baño y balcon. El inmueble se encuentra en el barrio: Comuneros, comuna 13, cuenta con buen estado de conservación. Norma: Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali, Unidad de planeación urbana: 4 – Aguablanca, Tratamiento: Consolidación Básica (C2), Área de actividad: Residencial Predominante. I.O.= 1 y I.C.B.= 3. Fuente</p>				
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--



(<http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>). Nota 1: Se liquida el avalúo con el área de lote de los documentos suministrados 36,75 m2, según medidas en sitio el área construida es de 78,75 m2 construidos, cumplen con la norma del POT de Cali y con los que se liquida el avalúo. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, energía, agua, gas domiciliario. Nota 3: <https://cvc.gov.co/boletin-prensa-086-2022> El riesgo de amenaza del sector ya está mitigado desde el año 2022 por las obras del plan Jarillón de Cali.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	NA	Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>36.75</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>78.75</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	36.75	AREA CONSTRUIDA	M2	78.75	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2		AREA CONSTRUIDA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	36.75																											
AREA CONSTRUIDA	M2	78.75																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2																												
AREA CONSTRUIDA	M2																												
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																												
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>36.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>36.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>42</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	36.75	AREA PISO 1	M2	36.75	AREA PISO 2	M2	42	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>36.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>36.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>42</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	36.75	AREA PISO 1	M2	36.75	AREA PISO 2	M2	42
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	36.75																											
AREA PISO 1	M2	36.75																											
AREA PISO 2	M2	42																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	36.75																											
AREA PISO 1	M2	36.75																											
AREA PISO 2	M2	42																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>1</td><td>36.75</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3</td><td>110.25</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	1	36.75	Indice construcción	3	110.25																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	1	36.75																											
Indice construcción	3	110.25																											
Forma Geometrica	irregular	Frente	5.25																										
Fondo	7	Relación frente fondo	0.75																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
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.																												

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 028, Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. de Palmira
<b>Area Del Lote</b>	36.75
<b>Forma Del Lote</b>	IRREGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RESIDENCIAL PREDOMINANTE
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	NA
<b>Uso Prohibido Norma</b>	NA
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION BASICA C2
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	NA
<b>Indice DeOcupacion</b>	1
<b>Indice DeContruccion</b>	3
<b>Antejardin</b>	NA
<b>AislamientoPosterior</b>	NA
<b>Aislamiento Lateral</b>	0 METROS
<b>Altura Permitida</b>	3 PISOS
<b>Densidad</b>	NA
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Norma: Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali, Unidad de planeación urbana: 4 – Aguablanca, Tratamiento: Consolidación Básica (C2), Área de actividad: Residencial Predominante. I.O.= 1 y I.C.B.= 3. Fuente

(<http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>). Nota 3: <https://cvc.gov.co/boletin-prensa-086-2022> El riesgo de amenaza del sector ya está mitigado desde el año 2022 por las obras del plan Jarillón de Cali.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2108	EscrituraDePropiedad	23/08/2023	3	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-538667	02/07/2024		CASA

Observación

Observación

N/A

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

#### Observación:

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de uno, dos y tres plantas, Sobre los ejes viales que rodean el sector (Calle 73 y Avenida Simón Bolívar) hay algunos restaurantes cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general.

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	NA
Año construcción	1996	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	SN				
Observación	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

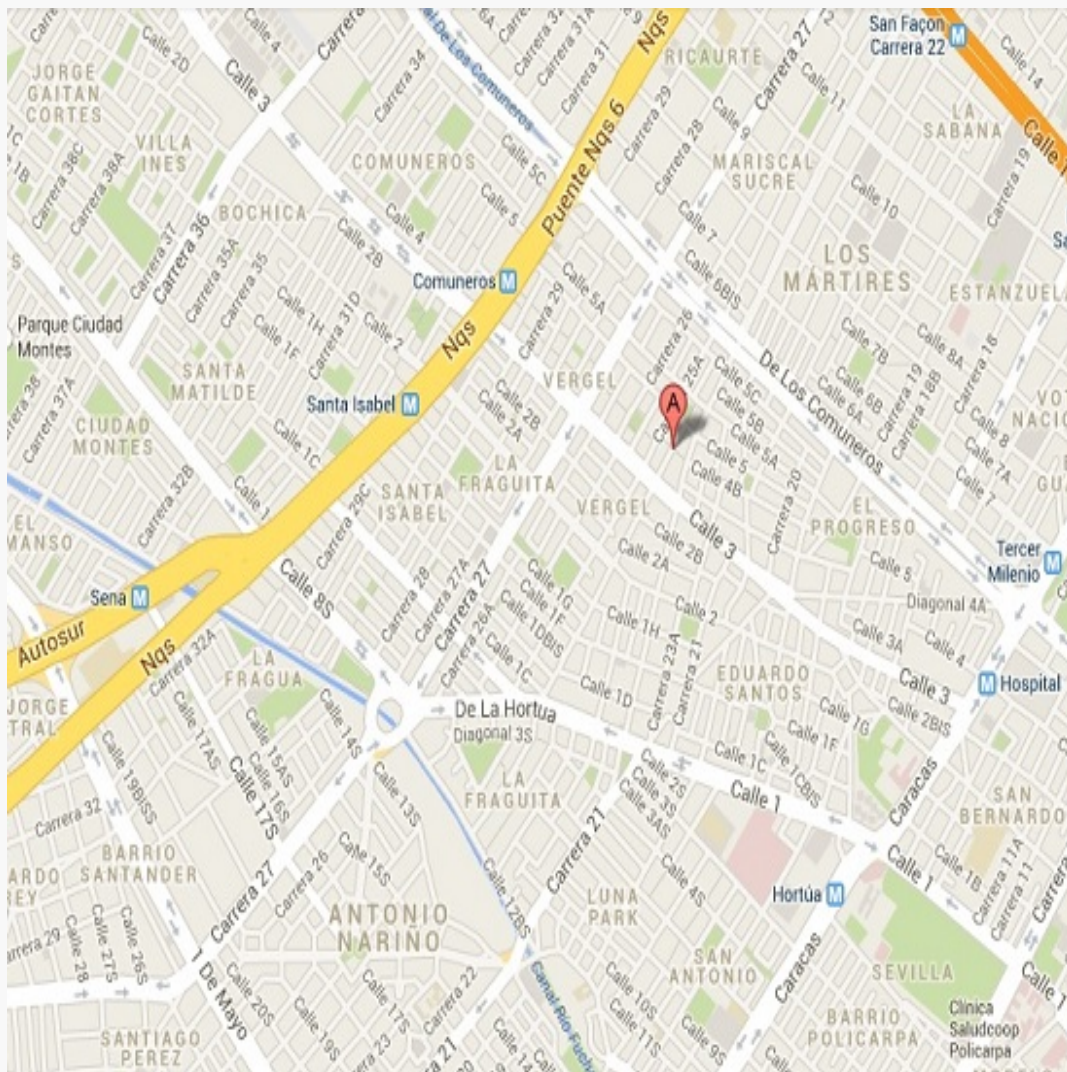
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado, cocina, pisos y baño con enchapes en ceramica. paredes con estuco y pintura.							



**Dirección:** CARRERA 30A NO. 55-24 | COMUNEROS 1 | Cali | Valle del Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.411270

GEOGRAFICAS : 3° 24' 40.572''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.492207

GEOGRAFICAS : 76° 29' 31.9446''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA COMUNEROS CALI	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3009121516	60	100	\$870,000	\$87,000,000
2	CASA COMUNEROS CALI	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3045683107	60	95	\$850,000	\$80,750,000
3	CASA COMUNEROS CALI	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3235908132	60	120	\$930,000	\$111,600,000
4	CASA COMUNEROS CALI	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3184303538	60	115	\$930,000	\$106,950,000
Del inmueble						36.75	78.75		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$50,750,000	\$845,833	1.0	1.0	1.00	\$845,833
2	\$52,250,000	\$870,833	1.0	1.0	1.00	\$870,833
3	\$49,900,000	\$831,667	1.0	1.0	1.00	\$831,667
4	\$49,800,000	\$830,000	1.0	1.0	1.00	\$830,000
					PROMEDIO	\$844,583.33
					DESV. STANDAR	\$18,886.84
					COEF. VARIACION	2.24%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	36.75	TOTAL	\$31,237,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	78.75	TOTAL	\$66,937,500.00
VALOR TOTAL	\$98,175,000.00					

**Observaciones:****Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/6364872>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/8309954>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/7837275>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali-comuneros/7844041>

Plano

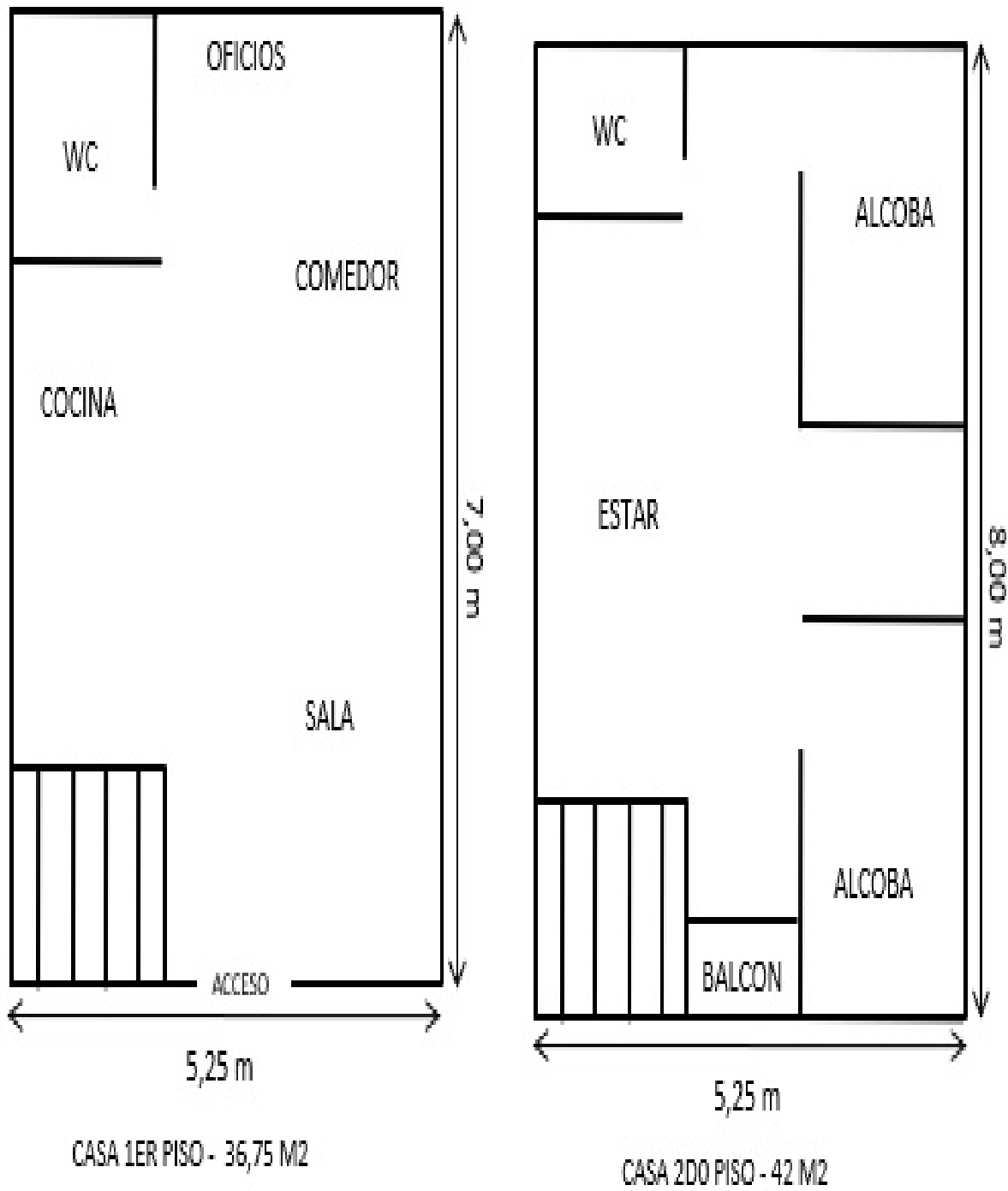




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

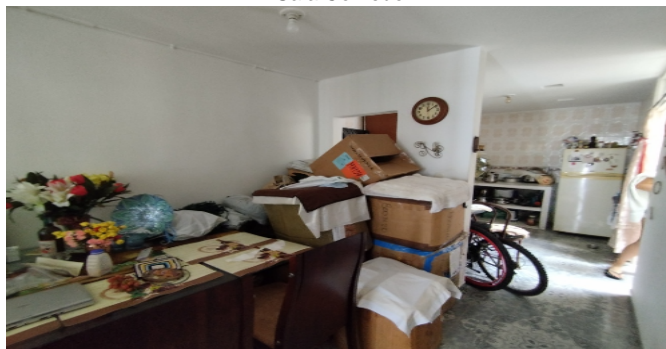




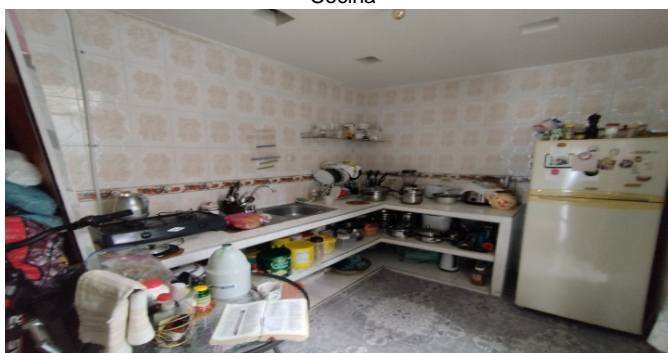
Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



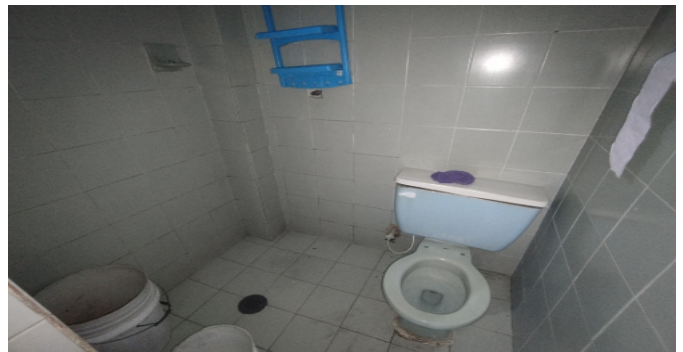
Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2





**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.

**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.

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 evaluador 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 valorar 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-1060357063**





PIN de Validación: b4120adc



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) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1151947725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra actualizado 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  
18 Ene 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
09 Oct 2019

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  
29 Oct 2019

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  
29 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: b4120adc



#### 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 y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen 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 con el Código URB-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se 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: CALLE 53 AN# 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: mariorrdonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: b4120adc



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y  
Especiales - Instituto Tecnológico.

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) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **1151947725**

El(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** 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 el presente 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 la puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia en 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**

**b4120adc**

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 Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

Nro Matricula: 370-538667

Pagina 1

Impreso el 02 de Julio de 2024 a las 09:54:44 a.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO:VALLE MUNICIPIO:CALI VEREDA:CALI  
FECHA APERTURA: 14-02-1996 RADICACION: 1996-10604 CON: ESCRITURA DE: 07-02-1996  
CODIGO CATASTRAL: 760010100150200470035000000035 COD. CATASTRAL ANT.: 7600101150200470035000000035  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 271 de fecha 30-01-96 en NOTARIA 9A. de SANTIAGO DE CALI LOTE 17B con area de 36.75 M2.  
(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).LOTE Y CASA EN EL CONSTRUIDA. X

COMPLEMENTACION:

SILVIO HINCAPIE ALZATE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ROBERTO VASQUEZ VERA, SEGUN ESCRITURA #7639 DEL 18-10-95 NOTARIA 9A.DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-95. ROBERTO VASQUEZ VERA ADQUIRIO POR COMPRA A LA ASOCIACION PRODEFENSA DEL BARRIO LOS COMUNEROS I ETAPA, SEGUN ESCRITURA #3679 DEL 24-05-95 NOTARIA 9A. DE CALI, REGISTRADA EL 15-09-95. LA ASOCIACION PRODEFENSA DEL BARRIO LOS COMUNEROS, VERIFICO RELOTEO MEDIANTE ESCRITURA #1004 DEL 04-05-83 NOTARIA 7A.DE CALI, REGISTRADA EL 24-08-83. MODIFICADA POR ESCRITURA #41 DEL 12-01-89, NOTARIA 7A. DE CALI, REGISTRADA EL 27-02-89. LA ASOCIACION PRODEFENSA DEL BARRIO LOS COMUNEROS, ADQUIRIO POR COMPRA A JORGE ENRIQUE MORENO GONZALEZ, POR ESCRITURA #2891 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1.981 NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1981. ACLARADA POR ESCRITURA #3075 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 1981 NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1981. JORGE ENRIQUE MORENO GONZALEZ, ADQUIRIO POR ESCRITURA #2124 DEL 8 DE SEPTIEMBRE DE 1980 NOTARIA 7. DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE ABRIL DE 1981 POR COMPRA A LIBARDO NAGANO GOLO. ACLARADA POR ESCRITURA #834 DEL 14 DE ABRIL DE 1983 NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE ABRIL DE 1981.- LIBARDO NAGANO, ADQUIRIO POR COMPRA A DIEGO LLANO BUENAVENTURA Y Y ALVARO BUENAVENTURA POR ESCRITURA #950 DEL 21 DE MAYO DE 1.964 NOTARIA 1 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 10 DE JUNIO DE 1964. ALVARO LLANO BUENAVENTURA Y DIEGO LLANO BUENAVENTURA, ADQUIRIERON POR COMPRA A MARTINEZ & ALVAREZ LIMITADA POR ESCRITURA #6077 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1963 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE 1.963. MARTINEZ & ALVAREZ LIMITADA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE DE LA SOCIEDAD POR ESCRITURA #6077 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1.963 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE 1.963, ENTRE MARTINEZ MAGANA ALVARO Y MARTINEZ & ALVAREZ LIMITADA. ALVARO MARTINEZ MAGANA Y MARTINEZ Y ALVAREZ LIMITADA, ADQUIRIERON POR ESCRITURA #1561 EL 4 DE MAYO DE 1951 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 11 DE MAYO DE 1951, EN LA PARTICION MATRIAL CON ALVARO Y GONZALO MARTINEZ MAGANA, GONZALO MAGANA, ANTONIO JOSE MARTINEZ MAGANA, HECTOR Y JAIME MARTINEZ MAGANA.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE - #17B BARRIO COMUNEROS I
- 2) KR-30-A-#55-24 (DIRECCION CATASTRAL)

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

156082

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 07-02-1996 Radicacion: 1996-10604 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 271 del: 30-01-1996 NOTARIA 9A. de SANTIAGO DE CALI

ESPECIFICACION: 160 DIVISION MATERIAL

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

A: HINCAPIE ALZATE SILVIO

18385104 X

*Division*





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

Nro Matricula: 370-538667

Pagina 2

Impreso el 02 de Julio de 2024 a las 09:54:44 a.m

**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 pagina

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 09-04-1996 Radicacion: 1996-27167 VALOR ACTO: \$ 2,300,000.00

Documento: ESCRITURA 1268 del: 15-03-1996 NOTARIA 9A de CALI

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: HINCAPIE ALZATE SILVIO

18385104

A: ORTIZ MARIN MARIA AMPARO

24763699 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 29-01-2010 Radicacion: 2010-6314 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 0169 del: 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI-SECRE.INFRA de CALI

ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 261 DE 2009 (GRAVAMEN)

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

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 18-05-2017 Radicacion: 2017-50517 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 9200563236 del: 21-04-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

Se cancela la anotacion No. 3,

ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION 21 MEGA OBRAS 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.

8903990113

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 14-11-2023 Radicacion: 2023-88148 VALOR ACTO: \$ 40,000,000.00

Documento: ESCRITURA 2108 del: 23-08-2023 NOTARIA TERCERA de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ORTIZ MARIN MARIA AMPARO

24763699

A: CASTA/O GOMEZ JAMES HUMBERTO

1144186048 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

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

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2010-8054 fecha 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2013-7372 fecha 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 3 Radicacion: ICARE-2021 fecha 14-08-2021



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

Nro Matricula: 370-538667

Pagina 3

Impreso el 02 de Julio de 2024 a las 09:54:44 a.m

**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 pagina

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR  
CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.  
NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 1 Radicacion: C2017-4422 fecha 23-05-2017  
AGREGADA EN SU TOTALIDAD ESTA ANOTACION CONFORME A LA RESOLUCION 0169 DEL  
04-09-2009 SRIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION MPIO DE CALI, QUE REPOSA  
EN EL ARCHIVO, DEBIDO A QUE INGRESO A REGISTRO CUMPLIENDO CON LAS  
EXIGENCIAS DE LEY.

Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 2 Radicacion: C2017-4422 fecha 23-05-2017  
CONTINUA SALVEDAD : CON RADICACION 2010-6314. VALE ART.59 LEY 1579/2012.

BLS

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

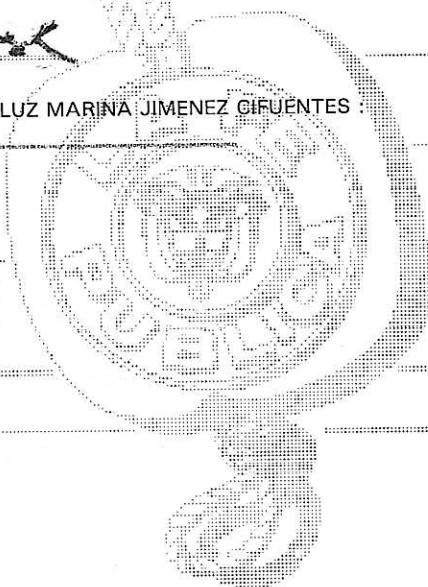
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJEBA49 Impreso por: CAJEBA49

**TURNO: 2024-275857 FECHA: 02-07-2024**

IMPRESO EN LA OFICINA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA DE CALI. Este certificado es un documento de fe publica y no tiene valor de ley.

La Registradora Principal (E): LUZ MARINA JIMENEZ GIFUENTES :



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

**LA GUARDA DE LA FE PUBLICA**