



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1130647807

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON ALEXANDER FALLA VARGAS	FECHA VISITA	11/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1130647807	FECHA INFORME	15/07/2024
DIRECCIÓN	KR 34 A OESTE LT 111 I MZ 5 ETAPA 1 URB POBLADO CAMPESTRE	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO	Poblado Campestre	REMODELADO	
CIUDAD	Candelaria	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ		
IDENTIFICACIÓN	16932186		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JHON ALEXANDER FALLA VARGAS Y OTROS			
NUM.	804 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			10/10/2014
CIUDAD	Candelaria	DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	050000180021000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
378-98180	Casa

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 una red de servicios públicos que incluye agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y recolección de residuos sólidos. En Poblado Campestre, se pueden encontrar diversos establecimientos comerciales que satisfacen las necesidades básicas de los habitantes, como el Herpo, tiendas de abarrotes, panaderías y pequeños comercios. Para compras más amplias, los residentes suelen desplazarse a centros comerciales en Candelaria o en Cali.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
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	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 157,788,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 157,788,000

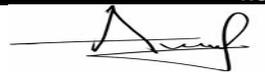
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio cuenta con 2 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor. Además de una escalera en fachada y antejardín que se debería revisar ante alcaldía su permiso de construcción.

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	Sin amenaza
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	13.5
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:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.75
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61
AREA CONSTRUIDA	M2	87
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 42.491.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.75
AREA PISO 1	M2	40.50
AREA PISO 2	M2	58.90

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.75
AREA PISO 1	M2	40.50
AREA PISO 2	M2	48.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	75
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 34 A OESTE LT 111 I MZ 5 ETAPA 1 URB POBLADO CAMPESTRE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1999

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	\$764,000.00	29.41%	\$46,413,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	89.10	M2	\$1,250,000.00	70.59%	\$111,375,000.00
TOTALES					100%	\$157,788,000

Valor en letras Ciento cincuenta y siete millones setecientos ochenta y ocho mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$157,788,000

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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: 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 una red de servicios públicos que incluye agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y recolección de residuos sólidos. En Poblado Campestre, se pueden encontrar diversos establecimientos comerciales que satisfacen las necesidades básicas de los habitantes, como el Herpo, tiendas de abarrotes, panaderías y pequeños comercios. Para compras más amplias, los residentes suelen desplazarse a centros comerciales en Candelaria o en Cali.

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 garaje sencillo, cubierto, 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: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Estudio: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Jardín: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MZ 5 CS 68 Poblado Campestre	\$240,000,000	0.90	\$216,000,000	3163522554	60.75	121.50	\$1,400,000	\$170,100,000
2	Poblado Campestre	\$218,000,000	0.95	\$207,100,000	3177718381	60.75	121.50	\$1,300,000	\$157,950,000
3	Poblado Campestre	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3215262967	60.75	121.50	\$1,200,000	\$145,800,000
Del inmueble						60.75	89.10		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,900,000	\$755,556	1.0	1.0	1.00	\$755,556
2	\$49,150,000	\$809,053	1.0	1.0	1.00	\$809,053
3	\$44,200,000	\$727,572	1.0	1.0	1.00	\$727,572
					PROMEDIO	\$764,060.36
					DESV. STANDAR	\$41,401.17
					COEF. VARIACION	5.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$764,000.00	AREA	60.75	TOTAL	\$46,413,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,250,000.00	AREA	89.10	TOTAL	\$111,375,000.00
VALOR TOTAL						\$157,788,000.00

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

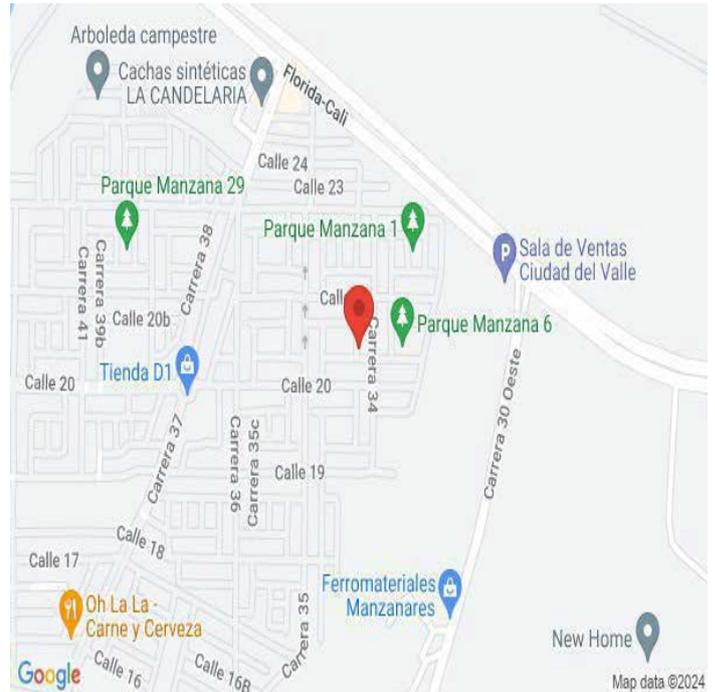
1.-[En Sitio](#)

2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1844148-reddeempresariosinmobiliarios>

3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1923535-reddeempresariosinmobiliarios>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
 KR 34 A OESTE LT 111 I MZ 5 ETAPA 1 URB POBLADO
 CAMPESTRE | Poblado Campestre | Candelaria | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.411073

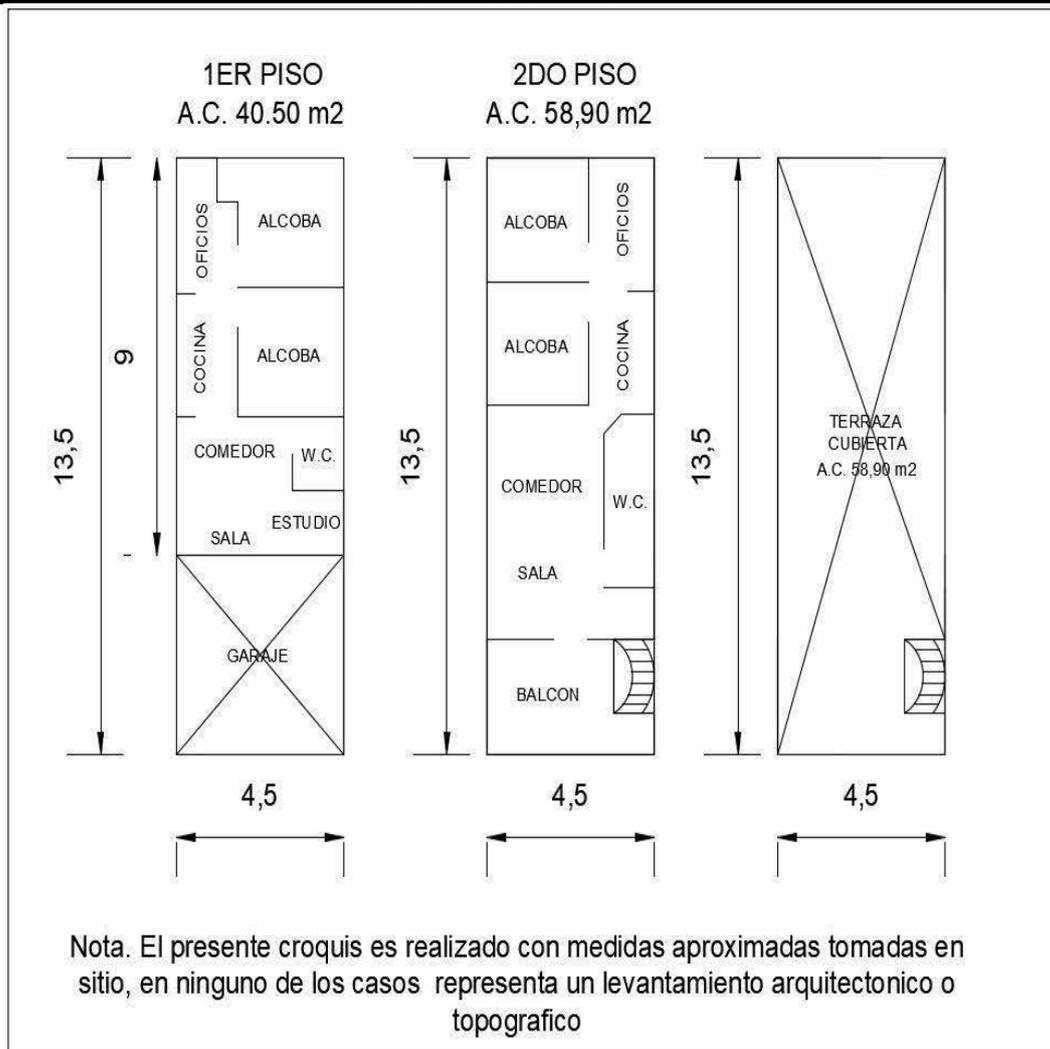
Longitud:-76.454344

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 39.8628''

Longitud:76° 27' 15.6384''

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 Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General

Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



Garaje

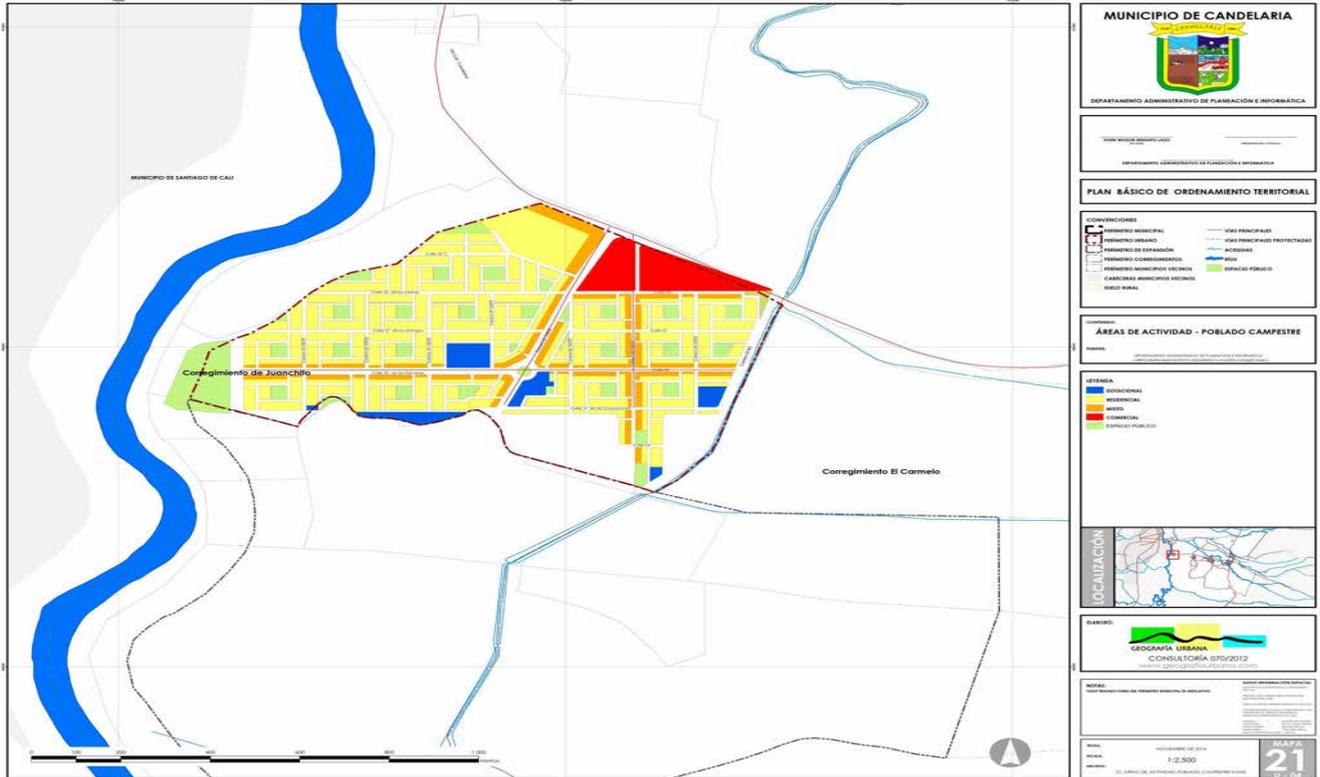


Garaje

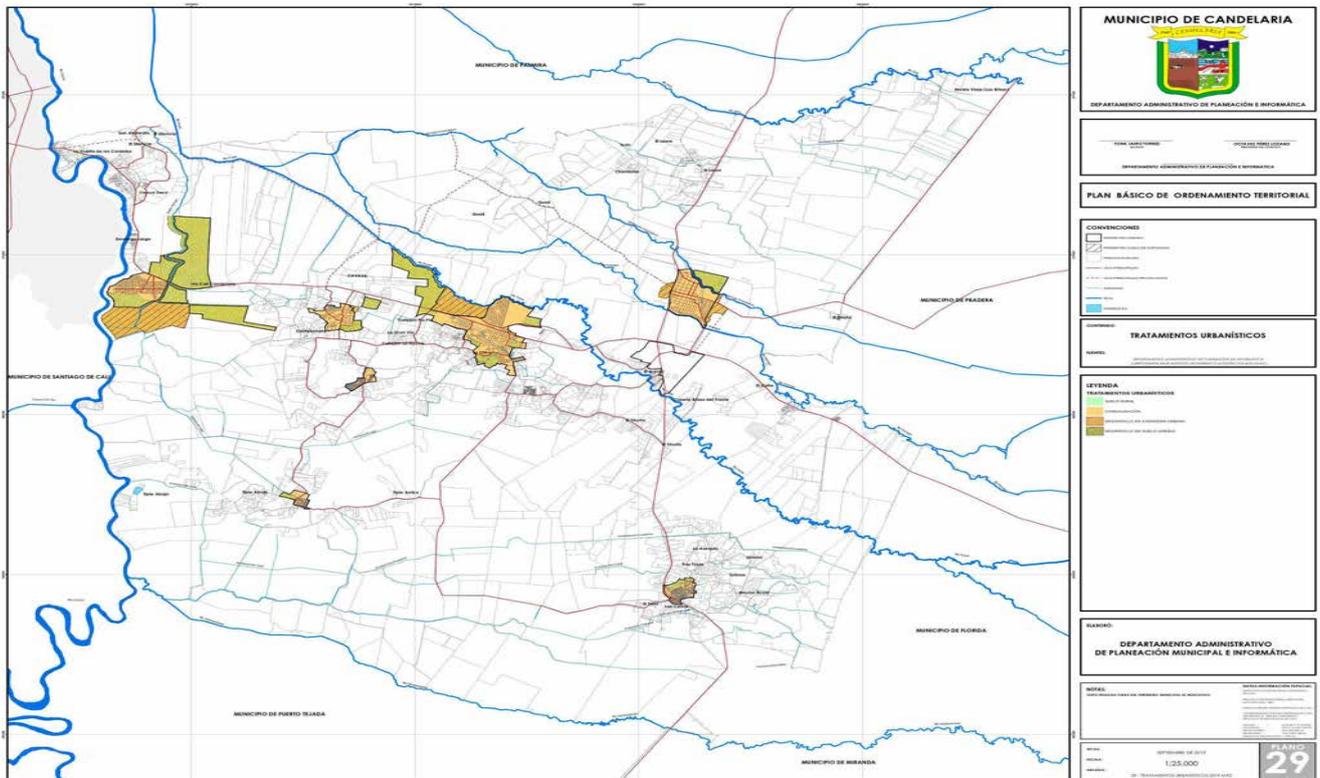


CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



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 prevaletientes 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 --- **Etapas:** 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 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-1130647807



PIN de Validación: b4030b25



<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 evaluador 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			
<ul style="list-style-type: none"> 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	
<ul style="list-style-type: none"> 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: b4030b25



<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: CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 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

b4030b25

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.



PIN de Validación: b4030b25



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1130647807 M.I.: 378-98180



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

Certificado generado con el Pin No: 240708707097006771

Nro Matrícula: 378-98180

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-72022

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 02:50:28 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CANDELARIA VEREDA: EL CARMELO

FECHA APERTURA: 22-05-1996 RADICACIÓN: 7960 CON: ESCRITURA DE: 06-05-1996

CODIGO CATASTRAL: 7613005000000018002100000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CCK0003NRYE

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#.2469 DE MAYO 06 DE 1.996 DE LA NOT.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
CONSTRUCIONES 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 INMOBILIARIA 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 F1-016 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: FIDUCIA 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, ENGLOBALAMIENTO A: FIDUCIARI 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 Y OTROS DE: LECHERIAS TORTUGAS
LTDA. A: GONZALEZ VILLA & CIA S. EN C.S.09- SENTENCIA N. 8 DE 14 DE DICIEMBRE DE 1965 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE CANDELARIA
REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1965 PRESCRIPCION A: LECHERIAS TORTUGAS LTDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 34 A OESTE LT 111 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 - 94401

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-09-1984 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 240708707097006771

Nro Matrícula: 378-98180

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-72022

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 02:50:28 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

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 HABIERTA 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: 29-02-2000 Radicación: 2000-378-6-2873

Doc: ESCRITURA 3.642 DEL 30-12-1999 NOTARIA CATORCE DE CALI

VALOR ACTO: \$16,256,022

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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: FALLA GONZALEZ MILLER

CC# 16467030 X

A: VARGAS MUÑOZ MERCEDES

CC# 29398424 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-02-2000 Radicación: 2000-378-6-2873

Doc: ESCRITURA 3.642 DEL 30-12-1999 NOTARIA CATORCE DE CALI

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: FALLA GONZALEZ MILLER

CC# 16467030 X

DE: VARGAS MUÑOZ MERCEDES

CC# 29398424 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-02-2000 Radicación: 2000-378-6-2873



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

Certificado generado con el Pin No: 240708707097006771

Nro Matrícula: 378-98180

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-72022

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 02:50:28 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 3.642 DEL 30-12-1999 NOTARIA CATORCE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

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

A: FALLA GONZALEZ MILLER

CC# 16467030 X

A: VARGAS MUÑOZ MERCEDES

CC# 29398424 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-07-2007 Radicación: 2007-378-6-9804

Doc: ESCRITURA 2033 DEL 20-06-2007 NOTARIA 14 DE CALI

VALOR ACTO: \$11,439,215

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION Y LA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

A: FALLA GONZALEZ MILLER

CC# 16467030 X

A: VARGAS MUÑOZ MERCEDES

CC# 29398424 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-07-2007 Radicación: 2007-378-6-9805

Doc: ESCRITURA 2033 DEL 20-06-2007 NOTARIA 14 DE CALI

VALOR ACTO: \$11,439,215

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION DE HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-11-2014 Radicación: 2014-378-6-16170

Doc: ESCRITURA 804 DEL 10-10-2014 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$8,500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 50% - (SUBSISTE PATRIMONIO DE FAMILIA)

I.R.520111000545094

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

DE: FALLA GONZALEZ MILLER

CC# 16467030

A: FALLA VARGAS CLAUDIA MILENA

CC# 38885670 X 25%

A: FALLA VARGAS JHON ALEXANDER

CC# 1130647807 X 25%

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-02-2024 Radicación: 2024-378-6-1795

Doc: CERTIFICADO 4 DEL 17-01-2024 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 240708707097006771

Nro Matrícula: 378-98180

Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-72022

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 02:50:28 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANC.PATRIMONIO DE FAMILIA. B.F.001011001856847 DE
22-01-2024 VALOR \$189.000.00 PAL1022404

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

A: CLAUDIA MILENA FALLA VARGAS

A: FR DID HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE N A TENER

A: JHON ALEXANDER FALLA VARGAS

A: MERCEDES VARGAS MUÑOZ

A: MILLER FALLA GONZALEZ

X
X CAUSANTE

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-378-3-788 Fecha: 29-10-2009
LO INCLUIDO EN BLOQUE DE PERSONAS VALE. ART.35 DCTO 1250/70
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 17-05-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DEL VALLE DEL CAUCA, RES. N00004 DE 2022
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-378-1-72022

FECHA: 08-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

JACKELINE BURGOS PALOMINO

REGISTRADORA SECCIONAL