



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113625308

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN EYNER TRIVIÑO RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1113625308
DIRECCIÓN	CL 25 # 12 - 97 LT 97 CASA 97 COND RINCON DE LAS FLORES BIS ETAPA I Y II
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 4
CIUDAD	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LAS FLORES
DEPARTAMENTO	Palmira
PROPOSITO	Valle del Cauca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN
	1113643492

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/07/2024
FECHA INFORME	19/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUCERO PATINO LLANO				
NUM.	2535 EscrituraDe	NOTARIA	segunda	FECHA	04/11/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Palmira	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	765200101060501850801800000375				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	si				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Condominio Rincon de las flores-VIS etapa I y II				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	196000	VRxM2	2684.56
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.568				

M. INMOB.	N°
378-213473	LT 97 CASA 97

OBSERVACIONES GENERALES

CL 25 # 12 - 97 LT 97 CASA 97 COND RINCON DE LAS FLORES BIS ETAPA I Y II  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 274,349,165

VALOR ASEGURABLE \$ COP 274,349,165

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

NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN  
Perito Actuante  
C.C: 1113643492  
RAA: AVAL-1113643492

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	S/I
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4914 DEL 29-12-2017 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO N° 192 DE 29 DE JULIO DE 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	76.52	AVALUO	PESOS	\$ 102.954.000
AREA PRIVADA	M2	73.01	CATASTRAL 2024		
LOTE	M2	70.90			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	-	AREA PRIVADA VALORADA	M2	73.01

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 25 # 12 - 97 LT 97 CASA 97 COND RINCON DE LAS FLORES BIS ETAPA I Y II | CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LAS FLORES | Palmira | Valle del Cauca  
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4914, fecha: 29/12/2017, Notaría: 18 y ciudad: Palmira.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	No hay	0-100
Escolar	Regular	100-200
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Malo	0-100

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

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 Privada	LT 97 CASA 97	73.01	M2	\$3,757,693.00	100.00%	\$274,349,165.93
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$274,349,165</b>

Valor en letras

Doscientos setenta y cuatro millones trescientos cuarenta y nueve mil ciento sesenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$274,349,165**

### 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 altas

**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:**

Se encuentra localizado cerca a nuevos proyectos.

### SALVEDADES

**General:** CL 25 # 12 - 97 LT 97 CASA 97 COND RINCON DE LAS FLORES BIS ETAPA I Y II 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 garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** El predio colinda hacia el norte con la urbanización papaya, al occidente con el barrio el sembrador, barrios estrato 2 y 3.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4914, Fecha escritura: 29/12/2017, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: Palmira, Total unidades: S/I, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El predio presenta acabados de buena calidad, baños y cocinas 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 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	3 alcobas, 3 baños y 1 garaje.	2	\$280,000,000	0.97	\$271,600,000	1	\$0		\$0	\$4,526,666.67	318 3897911
2	4 Alcobas, 3 baños y un garaje	2	\$290,000,000	0.97	\$281,300,000	1	\$0		\$0	\$4,688,333.33	318 3897911
3	3 alcobas, 3 banos, 1 garaje	2	\$300,000,000	0.97	\$291,000,000	1	\$0		\$0	\$3,674,242.42	318 3897911
4	3 habitaciones y 3 baños, un garaje	2	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	1	\$0		\$0	\$4,203,333.33	318 3897911
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7 años	90	60	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.77	\$3,502,648.38
2	7 años	90	60	0.90	1	0.95	0.95	1.0	0.81	\$3,808,098.75
3	7 años	76.52	79.20	0.98	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	\$3,600,757.57
4	7 años	95	60	0.98	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	\$4,119,266.66
	7 años									
									PROMEDIO	\$3,757,692.84
									DESV. STANDAR	\$272,612.51
									COEF. VARIACION	7.25%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,030,305.35	TOTAL	\$294,252,593.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,485,080.33	TOTAL	\$254,445,715.04
VALOR TOTAL	\$274,349,165.93			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1446005643-se-vende-hermosa-casa-en-conjunto-rincon-de-las-flores-palmira-valle-\\_JM#position%3D1%26search\\_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking\\_id%3D91930ed3-ccfe-4e14-b41e-69ede328f39](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1446005643-se-vende-hermosa-casa-en-conjunto-rincon-de-las-flores-palmira-valle-_JM#position%3D1%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3D91930ed3-ccfe-4e14-b41e-69ede328f39)
- 2-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2440766372-se-vende-casa-en-conjunto-cerrado-rincon-de-las-flores-palmira-valle-\\_JM#position%3D2%26search\\_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking\\_id%3D91930ed3-ccfe-4e14-b41e-69ede328f39](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2440766372-se-vende-casa-en-conjunto-cerrado-rincon-de-las-flores-palmira-valle-_JM#position%3D2%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3D91930ed3-ccfe-4e14-b41e-69ede328f39)
- 3-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2249514912-rincon-de-las-flores-casa-en-conjunto-cerrado-en-venta-palmira-valle-\\_JM#position%3D6%26search\\_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking\\_id%3D91930ed3-ccfe-4e14-b41e-69ede328f39](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2249514912-rincon-de-las-flores-casa-en-conjunto-cerrado-en-venta-palmira-valle-_JM#position%3D6%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3D91930ed3-ccfe-4e14-b41e-69ede328f39)
- 4-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1448724701-barrio-rincon-de-las-flores-casa-en-conjunto-cerrado-venta-palmira-\\_JM#position%3D9%26search\\_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking\\_id%3D91930ed3-ccfe-4e14-b41e-69ede328f39](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1448724701-barrio-rincon-de-las-flores-casa-en-conjunto-cerrado-venta-palmira-_JM#position%3D9%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3D91930ed3-ccfe-4e14-b41e-69ede328f39)





FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Escalera del inmueble



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Juegos Infantiles-CJ





FOTOS General

Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## 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 --- **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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1113625308





PIN de Validación: acb00a6b



<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) **NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113643492, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1113643492.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN** 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  
**01 Ago 2022**

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  
**01 Feb 2019**

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  
**01 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: acb00a6b



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**01 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**01 Ago 2022**

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  
**01 Ago 2022**

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 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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**01 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: acb00a6b



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**01 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**01 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**01 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**01 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.





PIN de Validación: acb00a6b



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



Fecha de inscripción  
01 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- 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  
01 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 33F # 8 17

Teléfono: 3176496428

Correo Electrónico: njvaldesh@unal.edu.co

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN

Ingeniera Agrícola - Universidad Nacional de Colombia

Magíster en Ingeniería - Ingeniería Ambiental - Universidad Nacional de Colombia.

**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) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113643492**

**El(la) señor(a) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN 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: acb00a6b



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**acb00a6b**

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1113625308 M.I.: 378-213473



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

Certificado generado con el Pin No: 240711378197173262

Nro Matrícula: 378-213473

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-73259

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 08:37:40 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

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

FECHA APERTURA: 17-07-2018 RADICACIÓN: 2018-10892 CON: ESCRITURA DE: 13-07-2018

CODIGO CATASTRAL: 765200101000001850801800000375 COD CATASTRAL ANT: 010101850375801

NUPRE: CDB0004NMYA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 97 CASA 97 -CONDOMINIO RINCON DE LAS FLORES CON AREA DE 70.90 M2 -AREA CONSTRUIDA 76.52 M2 -AREA PRIVADA 73.01 M2 CON COEFICIENTE DE 0.568% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4914 DE FECHA 29-12-2017 EN NOTARIA DIECIOCHO DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 22-02-2017 ESCRITURA 5425 DEL 30-12-2016 NOTARIA 18 DE CALI CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL. DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FA-038 PAPAYAL. A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO DENOMINADO FA-3593 RINCON DE LAS FLORES, REGISTRADA EN LA MATRICULA 193473.-----02.- 22-11-1996 ESCRITURA 2547 DEL 31-07-1996 NOTARIA 14. DE CALI FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION F.A.30009 DE: FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO S.A. A:FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES S.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 99654-----03.- 12-09-1996 ESCRITURA 2306 DEL 19-07-1996 NOTARIA 14. DE CALI FIDUCIA MERCANTIL DE: ARELLANO DE GARCES MARIANA, A: FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 99654.----- 04.- ESCRITURA N. 3251 DEL 02-11-1956 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 03-11-1956 COMPRAVENTA DE: INGENIO EL PAPAYAL LTDA A: ARELLANO DE GARCES MARIANA R.-----

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 25 # 12 - 97 LT 97 CASA 97 COND RINCON DE LAS FLORES BIS ETAPA I Y II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

378 - 204715

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 22-02-2017 Radicación: 2017-378-6-3107

Doc: ESCRITURA 5425 DEL 30-12-2016 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO DENOMINADO FA-3593 RINCON DE LAS FLORES

NIT:8050129210

X





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

**Certificado generado con el Pin No: 240711378197173262**

**Nro Matrícula: 378-213473**

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-73259

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 08:37:40 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

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A**

**NIT# 8600073354**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-07-2018 Radicación: 2018-378-6-10892

Doc: ESCRITURA 4914 DEL 29-12-2017 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CONDOMINIO RINCON DE LAS FLORES.**

**NIT.805.012.921-0**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-378-6-22603

Doc: ESCRITURA 3607 DEL 17-10-2018 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$3,173,267

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA B.F.#001-12-1001092415 DE 26-12-2018 CAL295278

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A**

**NIT# 8600073354**

**A: ACCION FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3593 RINCON DE LAS FLORES NIT: 8050129210**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-378-6-22603

Doc: ESCRITURA 3607 DEL 17-10-2018 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0146 RATIFICACION CONTRATO DE COMPRAVENTA

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

**DE: ACCION FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3593 RINCON DE LAS FLORES NIT: 8050129210**

**A: CONVALLE CONSTRUCTORA S.A.S**

**NIT# 9003169955**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-378-6-22603

Doc: ESCRITURA 3607 DEL 17-10-2018 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$105,467,670

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

**DE: ACCION FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3593 RINCON DE LAS FLORES NIT: 8050129210**

**A: RODRIGUEZ ROJAS ADRIANA**

**CC# 29676339 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-378-6-22603

Doc: ESCRITURA 3607 DEL 17-10-2018 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240711378197173262

Nro Matrícula: 378-213473

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-73259

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 08:37:40 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RODRIGUEZ ROJAS ADRIANA

CC# 29676339 X

A: BANCO COOMEVA S.A. BANCOOMEVA NIT:9004061505

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-378-6-22603

Doc: ESCRITURA 3607 DEL 17-10-2018 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: A FAVOR SUYO A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENE

A: RODRIGUEZ ROJAS ADRIANA

CC# 29676339 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-03-2020 Radicación: 2020-378-6-4670

Doc: ESCRITURA 541 DEL 04-03-2020 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$65,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANC.HIPOTECA ) I.R.001031001274887 DE 10-03-2020

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

DE: BANCO COOMEVA S.A BANCOOMEVA

NIT# 9004061505

A: RODRIGUEZ ROJAS ADRIANA

CC# 29676339 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-03-2020 Radicación: 2020-378-6-4671

Doc: ESCRITURA 542 DEL 04-03-2020 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANC.PATRIMONIO DE FAMILIA) I.R.001031001274793 DE 10-03-2020

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

A: RODRIGUEZ ROJAS ADRIANA

CC# 29676339 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-03-2020 Radicación: 2020-378-6-4677

Doc: ESCRITURA 543 DEL 04-03-2020 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$114,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA I.R.001031001274874 DE 10-03-2020

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

DE: RODRIGUEZ ROJAS ADRIANA

CC# 29676339

A: LONDOÑO LONDOÑO GILBERTO

CC# 16265161 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-11-2020 Radicación: 2020-378-6-14213



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

Certificado generado con el Pin No: 240711378197173262

Nro Matrícula: 378-213473

Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-73259

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 08:37:40 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: ESCRITURA 2535 DEL 04-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$114,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (B.F.#111-11-1001341948 DE 06-11-2020 PAL540469)

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

DE: LONDOÑO LONDOÑO GILBERTO

CC# 16265161

**A: PATIÑO LLANO LUCERO**

**CC# 38657265 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2023

Fecha: 26-06-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC UAEC (Catastro Bogota), RES. 1100 DE 2021 MODIFICADA 343 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: 2024-378-1-73259**

**FECHA: 11-07-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JACKELINE BURGOS PALOMINO**  
REGISTRADORA SECCIONAL