



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-10388935

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ARMANDO ROJAS ROJAS	FECHA VISITA	02/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	10388935	FECHA INFORME	08/08/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 48 48-23 CASA 232 MZ. G PRIMER SECTOR CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	40 años
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO	
CIUDAD	ciudad cordoba	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cali	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Valle del Cauca	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR		
	1151947725		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LEON ZAPATA AUBERTO Y OTROS			
NUM. ESCRITURA	2300 Escritura	NOTARIA	TERCERA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			11/09/2023
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100159600120066000000066			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SN			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.01			

M. INMOB.	N°
370-204479	CASA 232-PISO 2

## OBSERVACIONES GENERALES

El apartamento consta de: sala comedor, cocina, zona de ropa, baño social y 2 alcobas. El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	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 92,712,566

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,712,566

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

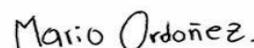
## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se trata de un apartamento en un segundo piso de acuerdo a lo descrito en la escritura 2300 del 11-09-2023 NOTARIA TERCERA de CALI. En certificado de tradición, no menciona segundo piso, sino casa 232, además falta que registren el área, datos que si está en la escritura suministrada, se recomienda sea actualizado dicho certificado en la próxima escrituración.

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)

## NOMBRES Y FIRMAS


 Mario Ordoñez.

 MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
 Perito Actuante  
 C.C: 1151947725  
 RAA: AVAL-1151947725

  
 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	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 5881 del 26-11-1984 NOTARIA 10 de CALI.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:  
ACUERDO N° 0373 DE 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	49.91	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.91	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.91

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 48 48-23 CASA 232 MZ. G PRIMER SECTOR CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA | ciudad cordoba | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5881, fecha: 26/11/1984, Notaría: 10 y ciudad: CALI.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	400-500
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	400-500
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	400-500
	300-400

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1984

## Comentarios de estructura

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.

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)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA	49.91	M2	\$1,857,595.00	100.00%	\$92,712,566.45
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$92,712,566</b>

Valor en letras  
 Noventa y dos millones setecientos doce mil quinientos sesenta y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$92,712,566**  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**General:** El apartamento consta de: sala comedor, cocina, zona de ropa, baño social y 2 alcobas. El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Se trata de un apartamento en un segundo piso de acuerdo a lo descrito en la escritura 2300 del 11-09-2023 NOTARIA TERCERA de CALI. En certificado de tradición, no menciona segundo piso, sino casa 232, además falta que registren el área, datos que si está en la escritura suministrada, se recomienda sea actualizado dicho certificado en la próxima escrituración.

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

**Entorno:** La actividad del sector es comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros); El sector cuenta con adecuada dotación comunal representada por entidades de la salud, deportivas como el polideportivo del Vallado, el supermercado de Comfandi, la IPS de Comfandi y la Unidad deportiva María Los Ramos. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5881, Fecha escritura: 26/11/1984, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado, cocina, pisos y baño con acabados en cerámica, paredes con estuco y pintura.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$95,000,000	0.97	\$92,150,000		\$		\$	\$1,843,000.00	3206382986
2	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$		\$	\$1,847,619.05	3155771383
3	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	1	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		\$		\$	\$2,137,500.00	3184936045
4	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	1	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$		\$	\$1,810,666.67	3136433061
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	39		50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,843,000.00
2	38		63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,847,619.05
3	36		60	1.0	0.95	0.95	1.0	1.0	0.9	\$1,929,093.75
4	38		75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,810,666.67
<b>40 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,857,594.87</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$50,421.14</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.71%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,908,016.00	<b>TOTAL</b>	\$95,229,078.76
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,807,173.73	<b>TOTAL</b>	\$90,196,040.92
VALOR TOTAL	\$92,712,566.45			

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/10678664>2-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-call/6542281>3-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/181076693>4-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/191178080>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 48 48-23 CASA 232 MZ. G PRIMER SECTOR  
CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA |  
ciudad cordoba | Cali | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

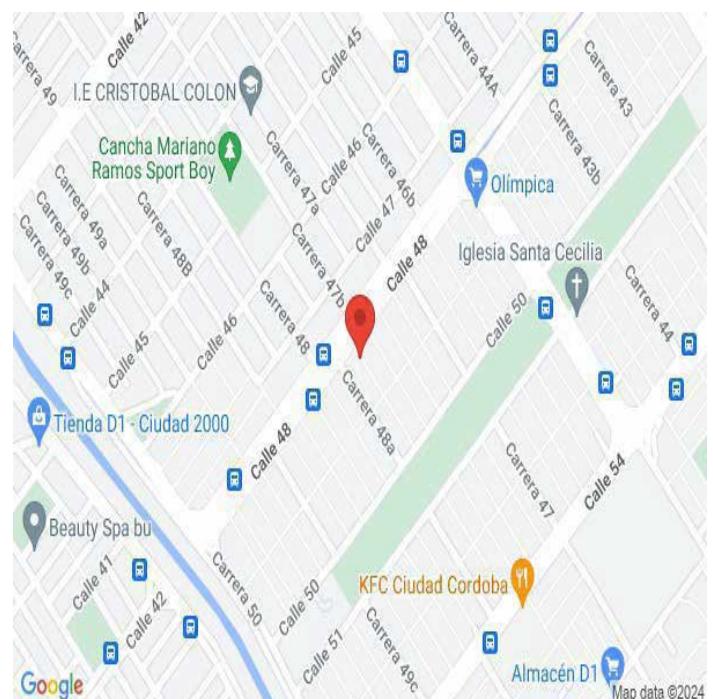
Latitud: 3.399613

Longitud: -76.512892

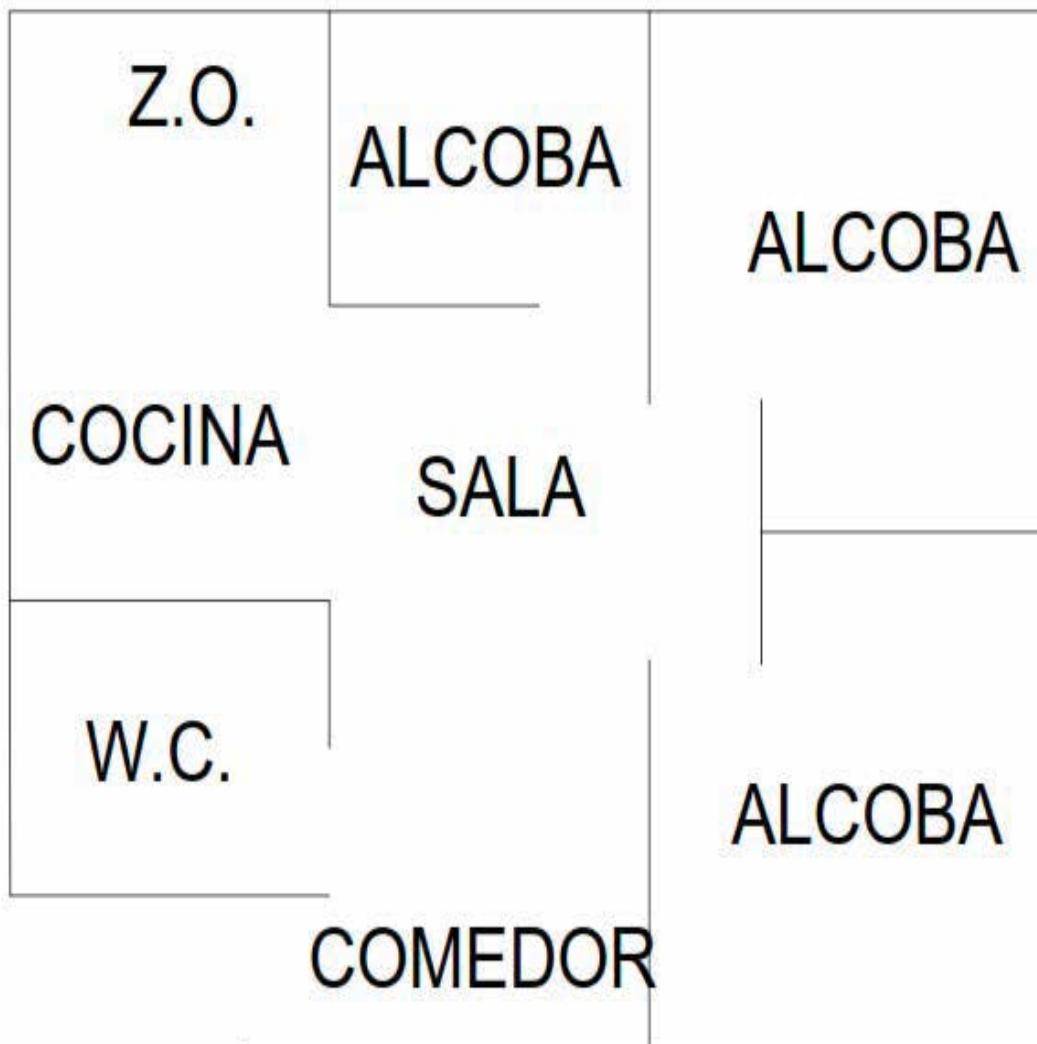
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 23' 58.6062''

Longitud: 76° 30' 46.4106''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

metros, al punto 2, con zona de acceso común frente a la carrera 48; del punto 2 al Oriente en 6.20 metros al punto 3, con la casa No. 233; del punto 3 al Sur en 2.5 metros al punto 4; al Oriente en 2.60 metros al punto 5; al Norte en 2.50 metros al punto 6, con vacío común sobre el patio del primer piso; del punto 6 al Oriente en 2.80 metros, al punto 7, con la casa No. 233; del punto 7 al Sur en 4.85 metros, al punto 8, con la casa No. 203; del punto 8 al Occidente en 2.80 metros, al punto 9, con la casa No. 231; del punto 9 al Norte en 1.57 metros, al punto 10; al Occidente en 1.40 metros, al punto 11; al Sur en 1.57 metros, al punto 12, con vacío común sobre patio del primer piso; del punto 12 al Occidente en 8.40 metros, al punto 13, con la casa No. 231; del punto 13 al Norte en 2.35 metros, al punto 14, con vacío común sobre antejardín común frente a la carrera 48; del punto 14 al Oriente en 1.00 metro, al punto 1, con zona de acceso común. **AREA PRIVADA:** 49.91 metros cuadrados; **ALTURA LIBRE :** Variable entre 2 y 3.15 metros; **NADIR:** +2.665 metros, con losa común que lo separa del primer piso; **CENIT:** Variable entre 4.665 y 5.815 metros, con la cubierta común. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-204479 y se distingue en el catastro con el No. Ñ008600660000. **LINDEROS GENERALES:** **NORTE:** Línea recta, en distancia de 30:00 metros, colindando con la calle 48; **ORIENTE:** Línea recta, en distancia de 35:245 metros, colindando con la carrera 47C; **SUR:** Línea recta, en distancia de 30:00 metros, colindando con el lote de la manzana "G" segundo sector; **OCCIDENTE:** Línea recta, en distancia de 35:245 metros, colindando con la carrera

## Areas o Documentos

### I. ACERVO HEREDITARIO

#### ACTIVOS

##### PARTIDA PRIMERA:

Casa destinada para vivienda urbana, ubicada en la carrera 48 No. 48 23 segundo 2º piso, barrio ciudad Córdoba, casa número 232, manzana G, tipo "A", primer sector, II etapa de la actual nomenclatura urbana de Cali Valle, distinguida en su puerta de entrada con el No. 48-23 segundo 2º piso, adquirida mediante escritura pública No 1138 de 02 de mayo del 2005 de la Notaría Dieciocho de Cali Valle y distinguida con la matrícula inmobiliaria No.370-204479 sometida al régimen de propiedad horizontal, según la escritura pública No. 5881 del 26 de noviembre de 1984, otorgada en la notaría 10 de la ciudad de Cali Valle; consta de antejardín, sala comedor, cocina, dos (02) alcobas, zona de lavadero, patio de ropa y plancha en concreto común, comprendido por los siguientes **LINDEROS ESPECIALES:** Partiendo del punto 1, al Norte en 2.50

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

06-01-22 P0007707052

04-02-22 P0041307471

ANTESAMBIEN

THOMAS GRIES & SONS

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-10388935



PIN de Validación: b4120adc



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 11A - Piso 1000  
Bogotá D.C. - Colombia  
Oficina de Autorregulación ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46 46  
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46 46

## 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 evaluador AVAL-1151947725.

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

Regimen  
**Regímen 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**



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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomunicaciones y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2019**

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 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: marioordonez.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 Tecni-Incas.

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 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**

**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 Agosto 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

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991**

**Nro Matrícula: 370-204479**

Página 2 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 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 1 del 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 321 SERVIDUMBRE ACTIVA DE AGUAS.

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

A: SOC. "A. CORDOBA & CIA,LTDA"

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-01-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1 del 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

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

A: "A. CORDOBA & CIA,LTDA"

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-07-1984 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2450 del 24-07-1984 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$118,593,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTAESTE Y OTROS.-

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

DE: CORPRECALI LIMITADA (ANTES CIUDAD CORDOBA OCHENTA Y UNO LIMITADA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-04-1985 Radicación: 16959

Doc: ESCRITURA 5881 del 26-11-1984 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CORPRECALI LIMITADA (ANTES CIUDAD CORDOBA OCHENTA Y UNO LIMITADA

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-04-1986 Radicación: 17878

Doc: ESCRITURA 6625 del 20-12-1985 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$823,752

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SOC. CORPRECALI LTDA

A: OSPINA BEDOYA JAVIER

X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 30-04-1986 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6625 del 20-12-1985 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$740,752

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: OSPINA BEDOYA JAVIER

X



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991**

**Nro Matrícula: 370-204479**

Página 3 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 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

#### A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 02-02-1990 Radicación: 6131

Doc: ESCRITURA 11745 del 29-12-1989 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$2,073,060

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: OSPINA BEDOYA JAVIER

A: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

A: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

X

X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 02-02-1990 Radicación:

Doc: ESCRITURA 11745 del 29-12-1989 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$1,146,708

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

DE: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

X

#### A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-08-1990 Radicación: 44892

Doc: ESCRITURA 273 del 02-08-1990 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$900,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

X

DE: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

X

#### A: CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO ANCHICAYA LTDA..-

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 15-05-1991 Radicación: 29610

Doc: ESCRITURA 136 del 11-01-1991 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$740,752

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #6625.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO S.A.

#### A: OSPINA BEDOYA JAVIER

X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 04-05-1994 Radicación: 33538

Doc: ESCRITURA 1356 del 29-04-1994 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$900,000

Se cancela anotación No: 10



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991**

**Nro Matrícula: 370-204479**

Página 4 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 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: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA ESC.#2731 ABIERTA (SIC).-

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

DE: CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO ANCHICAYA LTDA..-

A: SANCHEZ ADOLFO LEON

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 31-05-1994 Radicación: 41019

Doc: ESCRITURA 1608 del 23-05-1994 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

X

DE: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

X

A: CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO ANCHICAYA LTDA..-

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 26-02-1996 Radicación: 16158

Doc: ESCRITURA 420 del 16-02-1996 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC.#1608.

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

DE: CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO ANCHICAYA LTDA..-

X

A: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

X

A: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 10-04-1997 Radicación: 1997-24926

Doc: CERTIFICADO 545 del 10-04-1997 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$1,146,708

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#11745 CERT. SEGUN ESCR.#1728 DEL 03-04-97 BOLETA FISCAL #1163170 DEL 10-04-97

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO S.A.

X

A: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

X

A: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 11-04-1997 Radicación: 1997-25372

Doc: CERTIFICADO 0347 del 07-04-1997 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$740,752

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#2450.CERT.NOT.SEGUN ESC.#1350 DEL 31-03-97

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







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991**

**Nro Matrícula: 370-204479**

Página 7 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 PM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-313265**

**FECHA: 26-07-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

  
FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**