



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113632042

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	BRAYAN LEANDRUS SALCEDO
NIT / C.C CLIENTE	1113632042
DIRECCIÓN	CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 30A # 16-34
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	La independencia
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN
IDENTIFICACIÓN	1113643492

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/08/2024
FECHA INFORME	23/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	54 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Consuelo Arboleda Martinez				
NUM.	3135 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	17/12/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Palmira	DEPTO		Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	765200101000002080019000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
378-9297	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el barrio la Independencia , cerca a harineras del Valle y la Universidad Nacional de Colombia
Al inmueble se llega así: por la carrera 30A con calle 16
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	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 214,635,517

VALOR ASEGURABLE \$ COP 214,635,517


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 30A # 16-34, ADJUNTO, se recomienda sea protocolizado para actualizar el certificado de tradición.

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

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	Área de Actividad Múltiple
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO GRUPO 1, COMERCIO GRUPO 2.
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO ESPECIALIZADO. COMERCIO DE ALTO IMPACTO
Uso Prohibido Según Norma	
Amenaza Riesgo Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	123	Frente	6.44
Forma	Regular	Fondo	19
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	20.50

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	028 del 06 de febrero de 2014
Antejardín	Sobre antejardines solo se permiten: Capotas, Parasoles y toldos.
Uso principal	Área de Actividad Múltiple
Altura permitida pisos	Altura Máx. otros Usos: 5 PISOS
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	vivienda Multifamiliar: 80%
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	123
AREA CONSTRUIDA	M2	99
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 82.175.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	122.36
AREA CONSTRUIDA	M2	106

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	123
AREA CONSTRUIDA	M2	106

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	No hay	300-400
Áreas verdes	No hay	400-500
Zonas recreativas	Regular	300-400

	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: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO 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	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	46
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 30A # 16-34

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1970

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, 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		123	M2	\$624,679.00	35.80%	\$76,835,517.00
Area Construida		106	M2	\$1,300,000.00	64.20%	\$137,800,000.00
TOTALES					100%	\$214,635,517
Valor en letras	Doscientos catorce millones seiscientos treinta y cinco mil quinientos diecisiete Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL

\$214,635,517

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

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 12, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje:

Entorno: Cercanía Universidad Nacional de Colombia, supermercados, vía a candelaria, harineras del valle.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El predio se encuentra en buen estado de conservación.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	zona	\$228,000,000	0.95	\$216,600,000	3155368261	145	188	\$700,000	\$131,600,000
2	zona	\$390,000,000	0.95	\$370,500,000	316 7438656	230	120	\$1,800,000	\$216,000,000
3	zona	\$110,000,000	0.90	\$99,000,000	3137997071	132	0	\$	\$0
Del inmueble						123	106		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$85,000,000	\$586,207	0.98	1.00	0.98	\$574,483
2	\$154,500,000	\$671,739	0.98	1.00	0.98	\$658,304
3	\$99,000,000	\$750,000	0.90	0.95	0.86	\$641,250
					PROMEDIO	\$624,679.04
					DESV. STANDAR	\$44,299.69
					COEF. VARIACION	7.09%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$624,679.00	AREA	123	TOTAL	\$76,835,517.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	106	TOTAL	\$137,800,000.00
VALOR TOTAL	\$214,635,517.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1465400923-casa-en-venta-en-palmira-barrio-la-independencia-bifamiliar-JM#polycard_client=search-nordic&position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=590c1093-02b0-4f8b-a6d6-1bd0b89004a6

2.-<https://casas.waa2.com.co/detail?id=d5ab96a2152531ed93386faa39bb370d&q=casa%20palmira%20independencia&type=sale>

3.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/465261106432637/?mibextid=rS40aB7S9Ucbxw6v>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 30A # 16-34 | La independencia | Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.5156

Longitud:-76.3032

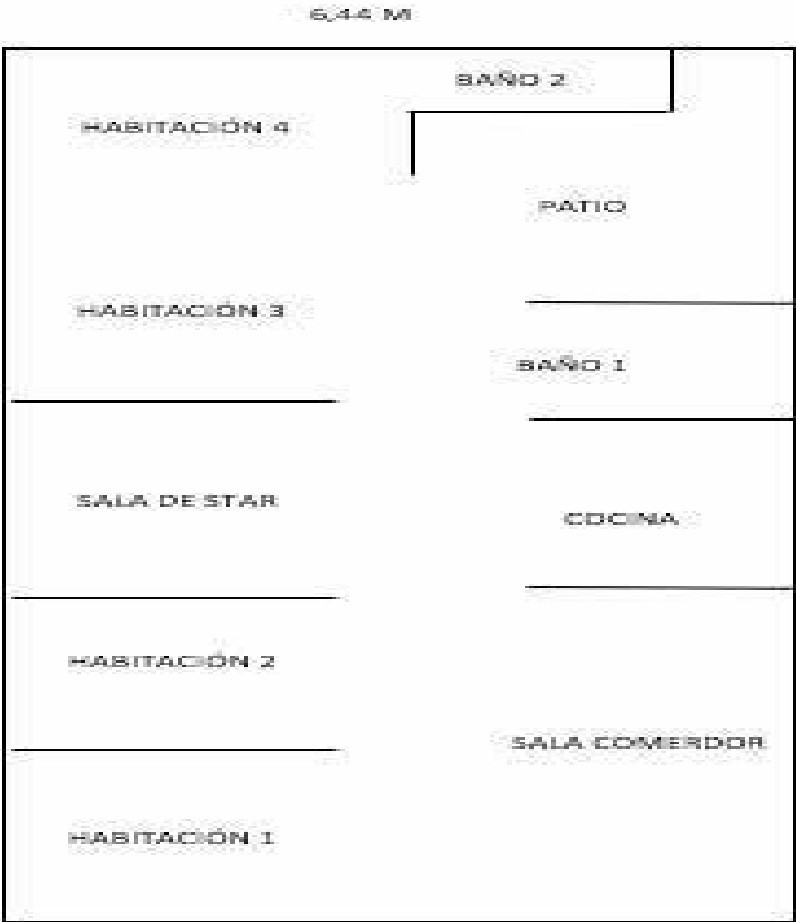
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 30´ 56.16´´

Longitud:76° 18´ 11.52´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Cocina



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Secretaría de Hacienda
Sub secretaría de Ingresos y Tesorería

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Fecha de documento:
04 de Junio de 2024
Vencimiento:
30 de Junio de 2024
Hora:
16:42:43

NUEVO NÚMERO PREDIAL (NPN)	NÚMERO ANTERIOR DEL PREDIAL	AVALÚO	DOCUMENTO	CÓDIGO POSTAL
0101071202080019000000000	010102080019000	82.175,000	1011260381	763533
C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO		
32402003	EVA LAURA RODRIGUEZ MORALES	K 30A. 16 34		
DIRECCIÓN DE ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD
K 30A. 16 34	5.5x1000	1.5xMil	5%	5%
			TASA MORA	ACTIVIDAD
			Diaria: 0,0790%	Habitacional
			ESTRATO	BARRIO
			3	LA INDEPENDENCIA

VIGENCIA ACTUAL			VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
2024	IPU - Avalúo \$82.175,000	451.963,00	2021	IPU - Avalúo \$55.586,000	305.724,00
2024	SOBRETASA BOMBERIL	22.508,00	2021	SOBRETASA AMBIENTAL	83.380,00
2024	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	22.508,00	2021	SOBRETASA BOMBERIL	15.288,00
	Total Vigencia	497.159,00	2021	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	15.288,00
			2021	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	14.661,00
			2021	INTERES POR MORA CAPITAL	293.234,00
			2021	INTERES MORA CVC	79.981,00
			2021	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	14.661,00
				Total Vigencia	822.217,00
			2022	IPU - Avalúo \$75.380,000	412.727,00
			2022	SOBRETASA BOMBERIL	20.636,00
			2022	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	20.636,00
			2022	INTERES POR MORA CAPITAL	234.203,00
			2022	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	11.710,00
			2022	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	11.710,00
				Total Vigencia	711.622,00
			2023	IPU - Avalúo \$78.629,000	432.460,00
			2023	SOBRETASA BOMBERIL	21.623,00
			2023	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	21.623,00

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIOS	TOTAL
451.963,00	1.150.911,00	243.670,00	735.143,00	0,00	0,00	2.581.687,00

PAGO TOTAL

PAGO TOTAL

VALOR A PAGAR:

2.581.687,00

CONTRIBUYENTE

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 --- **Eta:** 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-1113632042



PIN de Validación: ba370b12



<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: ba370b12



<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: ba370b12



<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: ba370b12



<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: ba370b12



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



PIN DE VALIDACIÓN

ba370b12

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 un (01) 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1113632042 M.I.: 378-9297



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

EDEFO-010

Versión.5

13/09/2022

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

Página 1 de 1

I. INFORMACIÓN BÁSICA

Radicado de solicitud	Radicado de respuesta
PQR20240026939	TRD 2024-162.21.10.819
Fecha de elaboración	Nombre del Solicitante
21/08/2024	Consuelo Arboleda Martínez
Dirección de notificación	Comuna
Tv 30 B No. 48-21	7
Corregimiento	Barrio / Vereda
	Independencia
Número Predial	Matrícula Inmobiliaria
765200101000002080019000000000	378-9297

II. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

N O M E N C L A T U R A	<p>De acuerdo con la base de datos de la actual nomenclatura del Municipio de Palmira y el análisis de la documentación aportada, la Subsecretaría de Planeación Territorial certifica que el predio identificado con Matrícula inmobiliaria N°. 378-9297y Número Predial Nacional 765200101000002080019000000000, cuenta con la siguiente nomenclatura domiciliaria:</p> <ul style="list-style-type: none">• Carrera 30 A No. 16 - 34
--	--

NOTA: El presente certificado de nomenclatura informa únicamente sobre la localización de un predio, su expedición no implica pronunciamiento sobre sus linderos ni sobre la titularidad del derecho de dominio, su posesión o tenencia, ni constituye prueba de propiedad. Tampoco legaliza la construcción, ni autoriza la iniciación de ningún tipo de obra, para ello deberá tramitar la respectiva licencia de construcción ante la Curaduría Urbana.

Aprobó	Recibió	Estampilla
 MARGARITA ROSA DOMÍNGUEZ VON ROSEN Subsecretaría de Planeación Territorial Proyectó: Alberto León Zapata Rueda –Técnico Operativo Revisó: Mateo Andrés Gomez Mejia- Contratista	Nombre: C.C. Fecha:	 Rcbo No: 990100000006893886 C.C: 31187236 CONSUELO ARBOLEDA MARTINEZ ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA LOS CERTIFICADOS O CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR FUNCIONARIOS DE VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 18600 06/7/2024 18:00:00 a.m. 1 DE 1

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533
www.palmira.gov.co
Teléfono: 2709521



SC-CER415753

Handwritten signature



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

Certificado generado con el Pin No: 240801304498406532

Nro Matrícula: 378-9297

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-80723

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 08:09:10 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: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 30-11-1992 RADICACIÓN: 27280 CON: ESCRITURA DE: 13-11-1979

CODIGO CATASTRAL: 765200101000002080019000000000 COD CATASTRAL ANT: 76520010102080019000

NUPRE: CDB0004PJSC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DE 6.40 MTS DE FRENTE POR 20.75 MTS DE FONDO, JUNTO CON LA CASA DE HABITACION QUE SOBRE EL EXISTE
ALINDERADO ASI: ORIENTE LOTE #168, OCCIDENTE LA CRA 30A., NORTE LOTE #179., SUR LOTE #81.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 30 A # 16 - 20

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-11-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2263 DEL 03-11-1964 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$2,075

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE MANUELITA S.A.

A: AVILA TENORIO TULIO ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-11-1970 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2414 DEL 03-11-1970 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARA CONSTRUCCION

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

A: AVILA TENORIO TULIO ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-04-1973 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 240801304498406532

Nro Matrícula: 378-9297

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-80723

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 08:09:10 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 414 DEL 03-03-1973 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: AVILA TENORIO TULIO ENRIQUE

A: BAHOS RESTREPO JESUS CAMILO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-10-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1259 DEL 24-08-1977 NOTARIA 2 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARAN APELLIDO

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

A: RIOS RESTREPO JESUS CAMILO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-04-1978 Radicación: 1978-378-6-2360

Doc: OFICIO 249C-5338 DEL 11-04-1978 JUZG.PROMISCOU MENORES DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO PROCESO DE ALIMENTOS

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

DE: JARAMILLO LENIS MARIA OFELIA

A: RIOS RESTREPO JESUS CAMILO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-11-1979 Radicación: 1979-378-6-7439

Doc: OFICIO 827C-5338 DEL 29-10-1979 JUZG.PROMISCOU MENORES DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO PROCESO DE ALIMENTOS

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

DE: JARAMILLO LENIS MARIA OFELIA

A: RIOS RESTREPO JESUS CAMILO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-11-1979 Radicación: 1979-378-6-7434

Doc: ESCRITURA 1202 DEL 13-11-1979 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RIOS RESTREPO JESUS CAMILO

A: SALAS RICAURTE ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-06-1992 Radicación: 1992-378-6-6766

Doc: RESOLUCION VMP 024 DEL 30-12-1991 VALORIZACION MUNICIPAL DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240801304498406532

Nro Matrícula: 378-9297

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-80723

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 08:09:10 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: MEDIDA CAUTELAR: 380 CONTRIBUCION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: SALAS RICAURTE ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-12-2004 Radicación: 2004-378-6-17904

Doc: OFICIO 462 DEL 06-12-2004 SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS DE VALORIZACION MUNICIPAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: SALAS RICAURTE ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-12-2004 Radicación: 2004-378-6-17905

Doc: ESCRITURA 5540 DEL 20-09-2004 NOTARIA SEPTIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$12,248,096

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: SALAS RICAURTE ANTONIO

CC# 33323325

A: RODRIGUEZ MORALES EVA LAURA

CC# 32402003 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-12-2020 Radicación: 2020-378-6-17574

Doc: ESCRITURA 3135 DEL 17-12-2020 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$88,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (B.F.#001-12-1001363197 DE 11-12-2020 PAL562382)

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

DE: RODRIGUEZ MORALES EVA LAURA

CC# 32402003

A: ARBOLEDA MARTINEZ CONSUELO

CC# 31157236 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-12-2020 Radicación: 2020-378-6-17574

Doc: ESCRITURA 3135 DEL 17-12-2020 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN NINGUNA LIMITACIÓN

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

DE: ARBOLEDA MARTINEZ CONSUELO

CC# 31157236 X

A: GRUPO MULTIPROYECTOS DE COLOMBIA S.A.S.

NIT# 900479205

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*



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

Certificado generado con el Pin No: 240801304498406532

Nro Matrícula: 378-9297

Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-80723

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 08:09:10 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-378-3-487 Fecha: 22-05-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2023 Fecha: 26-06-2023
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC UAECB (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.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-378-3-433 Fecha: 30-04-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA
S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-378-1-80723

FECHA: 01-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BIBIANA LOPEZ GRANADOS

REGISTRADOR SECCIONAL (E)