



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1114726471

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	VLADIMIR RAMIREZ MUÑOZ	FECHA VISITA	05/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1114726471	FECHA INFORME	09/09/2024
DIRECCIÓN	CL 50 A 32 A 96	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	33 años
BARRIO	Laureano Gómez	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
IDENTIFICACIÓN	1010163646		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIAZ AHUMADA ALBA LUCIA				
NUM.	2253 EscrituraDe	NOTARIA	9	FECHA	12/06/2007
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	760010100150300200031000000031				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporó				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
370-378485	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El predio se encuentra sobre la Calle 50A, a 200 metros de la Avenida Carrera 48, a 300 metros de la Avenida Calle 55 (también conocida como Avenida Ciudad de Cali), y a 50 metros de la Carrera 33, todas ellas vías principales de la zona.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 98,700,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 98,700,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No


Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. RIESGO DE INUNDACIÓN Fluvial Alta mitigable. Para subsanar debe aportar carta de alcaldía, en donde indique el nivel de riesgo de inundación actual, y si fue mitigado.

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

  
FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA  
Perito Actuante  
C.C: 1010163646  
RAA: AVAL-1010163646

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial Alta mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	52.5	Frente	3.5
Forma	Regular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/4

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 373 de 2014
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	4 PISOS
Aislamiento posterior	6 M2
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.5

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.5
AREA CONSTRUIDA	M2	105.5

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.5
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	15981000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.5
AREA CONSTRUIDA	M2	84

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: SI      Arborización: SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 50 A 32 A 96

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1991

## 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	LOTE	52.5	M2	\$440,000.00	23.40%	\$23,100,000.00
Area Construida	CASA	84	M2	\$900,000.00	76.60%	\$75,600,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$98,700,000</b>

Valor en letras

Noventa y ocho millones setecientos mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$98,700,000**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

De acuerdo con el Acuerdo 373 de 2014, el inmueble presenta un área construida de 105.5 m<sup>2</sup> distribuidos en dos niveles: 52.5 m<sup>2</sup> en el primer nivel y 53.00 m<sup>2</sup> en el segundo nivel. Para el presente informe, se liquida lo susceptible de legalización aplicando un índice del 0.8, lo que da un total de 84.00 m<sup>2</sup> en dos niveles. En los títulos, únicamente se menciona una casa de habitación de un nivel, sin que se describa el área total construida.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

**Entorno:** El sector se encuentra cerca de vías principales como la Calle 50A, la Avenida Carrera 48, la Avenida Calle 55 (Avenida Ciudad de Cali) y la Carrera 33, y cuenta con lugares representativos como la Unidad Recreativa Laureano Gómez, la Biblioteca Rigoberta Menchú, el Parque del Muerto, la Institución Educativa Gabriel García Márquez y el Puesto de Salud Comuneros II.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 2, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta en su primer nivel con pisos en concreto, muros estucados y pintados, baterías de baño en línea económica, con pisos y muros enchapados, en un estado de conservación regular. En el segundo nivel, los muros son de ladrillo a la vista, sin acabados en techos, con una cocina sencilla enchapada en cerámica, baterías de baño en línea económica, con pisos y muros enchapados, y pisos en cerámica, 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 51 A # 32A	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3155577164	112	180	\$1,000,000	\$180,000,000
2	CL 52 B # 30A	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3184303538	67	120	\$1,050,000	\$126,000,000
3	CL 50B # 32A	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3235908132	105	150	\$800,000	\$120,000,000
4	CL 50B # 30A	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	3205353634	105	160	\$900,000	\$144,000,000
Del inmueble						52.5	84		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,000,000	\$428,571	1.1	1.0	1.10	\$471,429
2	\$30,750,000	\$458,955	1.0	0.95	0.95	\$436,007
3	\$41,500,000	\$395,238	1.1	1.0	1.10	\$434,762
4	\$41,250,000	\$392,857	1.1	1.0	1.10	\$432,143
					PROMEDIO	\$443,585.20
					DESV. STANDAR	\$18,631.99
					COEF. VARIACION	4.20%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$440,000.00	AREA	52.5	TOTAL	\$23,100,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	84	TOTAL	\$75,600,000.00
VALOR TOTAL	\$98,700,000.00					

Observaciones:
Enlaces: <div>1.-<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6069-a56e-1914a31-16009867afc9-7a57">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6069-a56e-1914a31-16009867afc9-7a57</a>2.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali-comuneros/7844041">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali-comuneros/7844041</a>3.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/7837275">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/7837275</a>4.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/7712403">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/7712403</a></div>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 50 A 32 A 96 | Laureano Gómez | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.4123760144382267

Longitud:-76.49613599935326

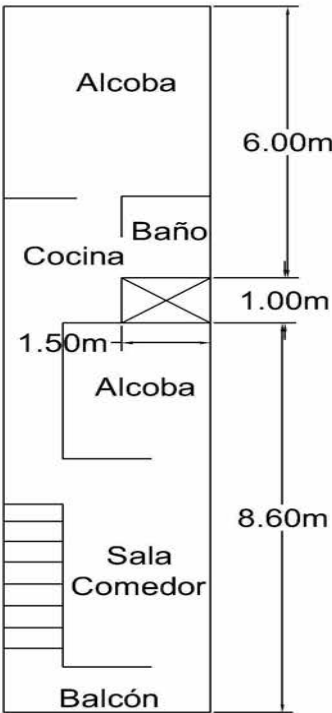
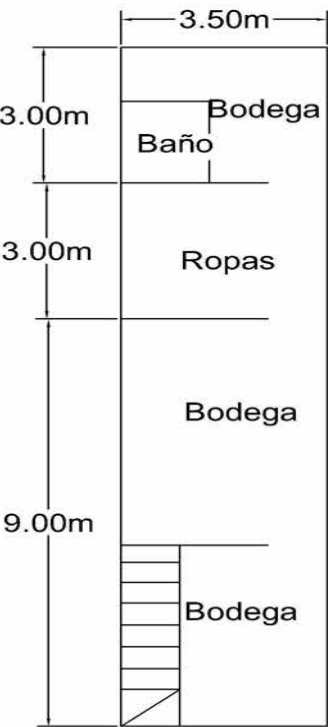
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24´ 44.5536´´

Longitud:76° 29´ 46.0896´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Bodega





## FOTOS General

Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina





## FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



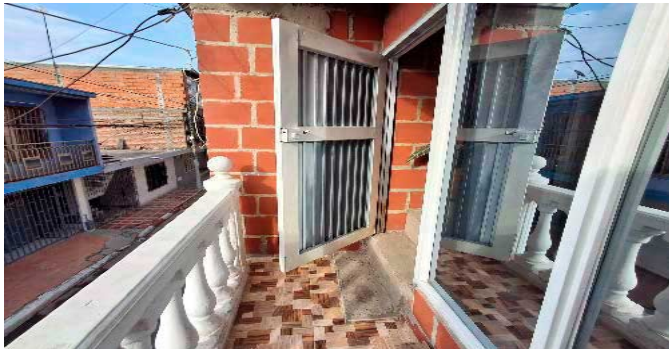
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



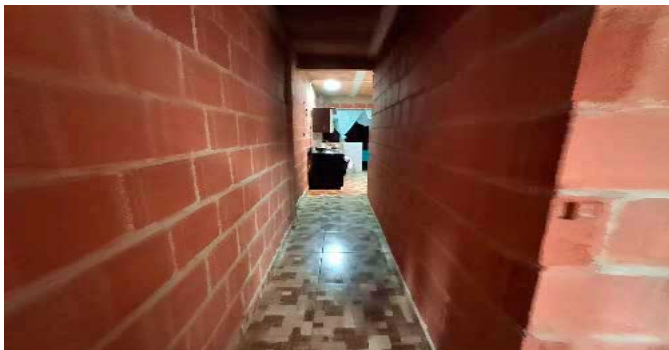
Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Resultado

Exportar Selección

Capa: Areas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral

Capa: Inundacion fluvial

Tipo amenaza	Fuente	Remove
Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)	OSSO	

Capa: Edificabilidad

Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
3	1	Ver más	Ver más	Ver más		

Capa: Tratamientos urbanisticos

Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		

Capa: Areas de actividad

Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

Capa: Terrenos

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	P
65941	N036800310000	7600101001503002000310000000031	01	00	15	03	0020	0031	0031	CL 50 A # 32 A - 96		2019-09-23	52.4981400801	36

Capa: Manzanas catastrales

Capa: Barrios y sectores

Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
1503	Laureano Gómez	2820,560	223409.988	

Capa: Comunas

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural





## Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

## 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**

**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-1114726471**



PIN de Validación: b12c0a7a



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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  
11 Mayo 2018

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  
11 Mayo 2018

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  
11 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b12c0a7a



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

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  
**11 Mayo 2018**

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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### **Alcance**



PIN de Validación: b12c0a7a



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



- 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N° 45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

RAA AVALUO: LRCAJA-111472047-1111-310-078485

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010163646

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.





PIN de Validación: b12c0a7a



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



## PIN DE VALIDACIÓN

**b12c0a7a**

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 doce (12) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1114726471 M.I.: 370-378485



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

Certificado generado con el Pin No: 240828466599697589

Nro Matrícula: 370-378485

Pagina 1 TURNO: 2024-357995

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 09:37:55 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 17-01-1992 RADICACION: 001803 CON: ESCRITURA DE: 13-01-1992

CODIGO CATASTRAL: 760010100150300200031000000031 COD CATASTRAL ANT: 7600101150300200031000000031

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 2681 DEL 25-06-91 NOTARIA 9 DE CALI (DECRETO 1711 DE 1984).- AREA: 105M2. AREA ACTUAL 52.5 M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION: POR COMPRA A HERNANDO MORIMITSU KUBOYAMA, POR ESCRITURA #3738 DEL 21-12-84 NOTARIA 7. CALI, REGISTRADA EL 21-01-85.- MATRICULA #370-0002554.- ACLARADA POR ESCRITURA #378 DEL 20-02-85 NOTARIA 7. CALI, REGISTRADA EL 25-02-85.- HERNANDO MORIMITSU KUBOYAMA, ADQUIRIO POR COMPRA A ALVARO MARTINEZ, POR ESCRITURA #3840 DEL 20-10-75 NOTARIA 3. CALI, REGISTRADA EL 11-03-76.- ALVARO MARTINEZ MAGAIA, ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DEL 50% QUE HIZO A GONZALO MARTINEZ MAGAIA, POR ESCRITURA #3310 DEL 30-09-61 NOTARIA 3. CALI, REGISTRADA EL 10-11-61.- ALVARO Y GONZALO MARTINEZ MAGAIA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA CON GONZALO MARTINEZ C. ANTONIO JOSE MARTINEZ MAGAIA, HECTOR MARTINEZ MAGAIA Y JAIME MARTINEZ MAGAIA, POR ESCRITURA #1561 DEL 14-05-51 NOTARIA 1. CALI, REGISTRADA EL 11-05-51.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) CL 50 A # 32 A - 96 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CALLE 50-A #32-A-96/92 LOTE 21 MZ.16 -105 M2] BARRIO LAUREANO GOMEZ

2) CALLE 50A #32A-92

1) LOTE 21 #MANZANA 16

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 2554

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-01-1992 Radicación: 01803

Doc: ESCRITURA 2681 del 25-06-1991 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$26,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE

A: DIAZ LOPEZ LUZ DORIS

CC# 38997114 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 240828466599697589****Nro Matrícula: 370-378485**

Pagina 2 TURNO: 2024-357995

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 09:37:55 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-10-2001 Radicación: 2001-73933

Doc: ESCRITURA 3548 del 24-09-2001 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$3,400,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL LOTE CON AREA DE 52.25 M2. - MODO DE ADQUIRIR - PRIMERA COLUMNA - B.F.#10029861 DEL 27-09-2001

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

DE: DIAZ LOPEZ LUZ DORIS

CC# 38997114 X

A: ARTUNDUAGA PAJOY EULALIA

CC#16792955 CC #52'057.663

A: PAEZ DIAZ RUBERT

CC# 52057663 CC #16'792.955

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-10-2011 Radicación: 2011-97735

Doc: ESCRITURA 2253 del 12-06-2007 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - B.F.1000192624 DE 26-10-2011, AUTORIZACION DE REGISTRO 5485208/2011

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

A: DIAZ LOPEZ LUZ DORIS

CC# 38997114

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 26-10-2011 Radicación: 2011-97735

Doc: ESCRITURA 2253 del 12-06-2007 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$7,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DIAZ LOPEZ LUZ DORIS

CC# 38997114

A: DIAZ AHUMADA ALBA LUCIA

CC# 66887034 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*****CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

2 -&gt; 680848LOTE

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





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

Certificado generado con el Pin No: 240828466599697589

Nro Matricula: 370-378485

Pagina 3 TURNO: 2024-357995

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 09:37:55 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-6054

Fecha: 24-11-2010

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2013-7372

Fecha: 04-12-2013

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 14-08-2021

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

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 19-11-2001

CORREGIDO NUMERO DE CEDULA A EULALIA ARTUNDUAGA PAJOY "52&#039;057.663" Y A PAZ DIAZ RUBERT "16&#039;792.955" VALE. ARTICULO 35 DECRETO 1250/70.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-357995

FECHA: 28-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA  
REGISTRADORA PRINCIPAL