



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-83242402

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	PEDRO NEL CARLOSAMA		FECHA VISITA	18/10/2024		
NIT / C.C CLIENTE	83242402		FECHA INFORME	28/10/2024		
DIRECCIÓN	CALLE 9E # 33 SUR-25 CASA B-04 #MULTI.MZ M4-V EDEN DEL PARQUE SECT 2 ETAP 2 GUAYACAN DEL EDEN		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	0 años		
BARRIO	GUAYACAN DEL EDEN		REMODELADO			
CIUDAD	Jamundi		OCCUPANTE			
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		TIPO DE INMUEBLE			
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL			
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ					
IDENTIFICACIÓN	16932186					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.					
NUM. ESCRITURA	789 EscrituraPH	#NOTARIA	18	FECHA	15/03/2024	
CIUDAD ESCRITURA	Cali					
CEDULA CATASTRAL	DEPTO					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Valle del Cauca					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDEN DEL PARQUE SECT 2 ETAP 2 GUAYACAN DEL EDEN					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No tiene	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	7.143					

OBSERVACIONES GENERALES						
Inmueble ubicado en: Kilómetro 5 de la vía Jamundi-Santander de Quilichao. Al inmueble se llega así: El proyecto Eden del Parque está conformado por 3 sectores con viviendas de 2 y 3 pisos bajo régimen de propiedad horizontal, la urbanización cuenta con todas las obras de urbanismo, vías y andenes pavimentados, zonas verdes, alumbrado público, red de servicios públicos, servicio de transporte público. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.						

DEPENDENCIAS					ACABADOS	
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2	DETALLE
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0	CALIDAD
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza		Sencillo
Zropia	1	BServ	0	Jardín	Si	Bueno.
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0	Sencillo
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI	Sencillo
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO	Bueno.
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	0	Sencillo
						Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL						
Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No	
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No	
		unal		il		
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No	
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No	
				tora		
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No	
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No	
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No	

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,000,037

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,000,037

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS

ALEJANDRO REYES JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 16932186
RAA: AVAL-16932186

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




INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	12600
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 789 del 15-03-2024 NOTARIA DIECIOCHO de CALI.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 002-2002 P.B.O.T. Jamundi ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-0.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.56	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	44.69	AVALUO	PESOS	0
AREA LIBRE comun exclusiva	M2	18.67	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.69	AREA PRIVADA VALORADA	M2	4.69

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 9E # 33 SUR-25 CASA B-04 #MULTI.MZ M4-V EDEN DEL PARQUE SECT 2 ETAP 2 GUAYACAN DEL EDEN | GUAYACAN DEL EDEN | Jamundi | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 789, fecha: 15/03/2024, Notaría: 18 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA B-04	44.69	M2	\$2,908,929.00	100.00%	\$130,000,037.01
TOTALES					100%	\$130,000,037
Valor en letras	Ciento treinta millones treinta y siete Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL \$130,000,037					
	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.

Sector con desarrollo de viviendas tipo VIS, casas de 2 y 3 pisos.

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 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El bien inmueble cuenta con zona de garaje en área de uso exclusivo de 18.67 m² en su zona de acceso.

Entorno: El proyecto Eden del Parque está conformado por 3 sectores con viviendas de 2 y 3 pisos bajo régimen de propiedad horizontal, ubicado en el Kilómetro 5 de la vía Jamundi-Santander de Quilichao, la urbanización cuenta con todas las obras de urbanismo, vías y andenes pavimentados, zonas verdes, alumbrado público, red de servicios públicos, servicio de transporte público.

Propiedad horizontal: Escritura: 789, Fecha escritura: 15/03/2024, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: CALI, Administración: No tiene, Total unidades: 12600, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Vivienda tipo VIS acabados sencillos 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 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	Guadual del Eden	2	\$130,000,000	1	\$130,000,000	1	\$0	0	\$	\$2,908,928.17	3009133444
2	Eden del Parque	3	\$162,400,000	1	\$162,400,000	1	\$	0	\$	\$2,662,295.08	3105354329
3	Eden del Parque	3	\$162,400,000	1	\$162,400,000	1	\$	0	\$	\$2,662,295.08	3105354329
Del inmueble		2		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	52.56	44.69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,908,928.17
2	0	71.40	61	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$2,928,524.59
3	0	71.40	61	1.0	1.0	1.0	1.1	1.0	1.1	\$2,928,524.59
0 años									PROMEDIO	\$2,921,992.45
									DESV. STANDAR	\$11,314.00
									COEF. VARIACION	0.39%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,933,306.45	TOTAL	\$131,089,465.18
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$2,910,678.45	TOTAL	\$130,078,220.00
VALOR TOTAL	\$130,000,037.01			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://bienco.com.co/inmuebles/115200>

2-Sala de Ventas

3-Sala de Ventas

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 9E # 33 SUR-25 CASA B-04 #MULTI.MZ M4-V EDEN DEL PARQUE SECT 2 ETAP 2 GUAYACAN DEL EDEN | GUAYACAN DEL EDEN | Jamundi | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

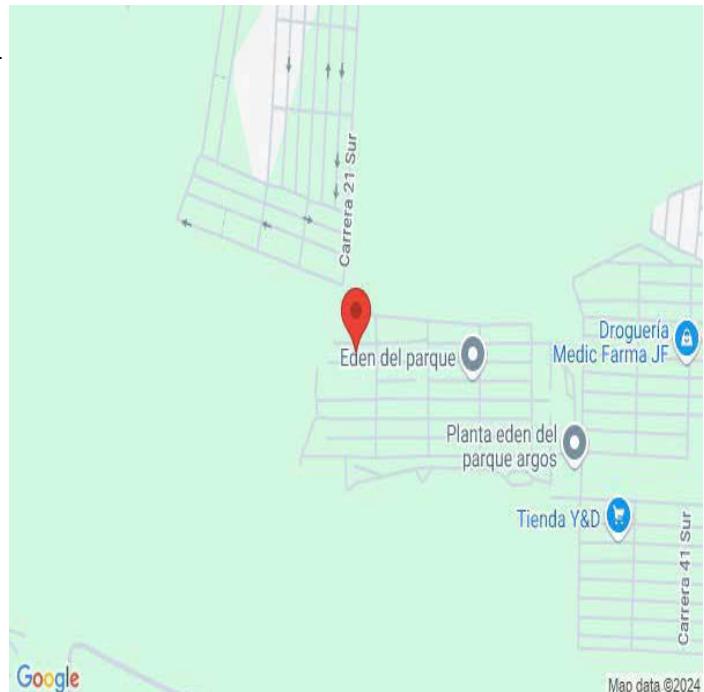
Latitud: 3.228148

Longitud: -76.524802

COORDENADAS (DMS)

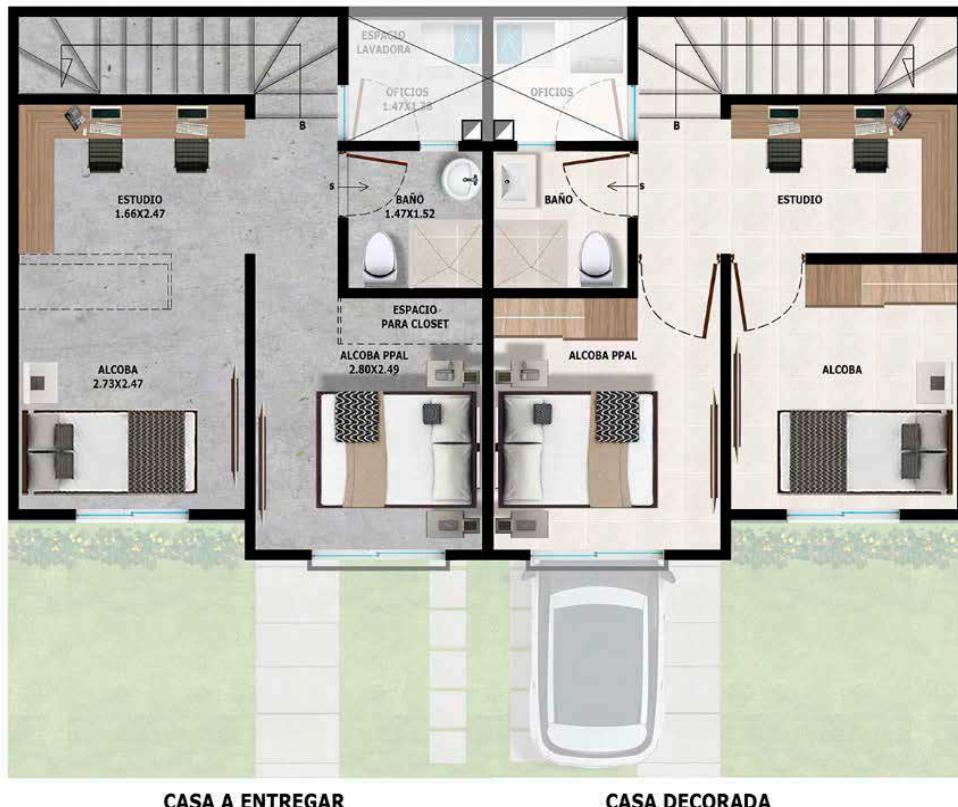
Latitud: 3° 13' 41.3328''

Longitud: 76° 31' 29.2866''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Casa Gracia



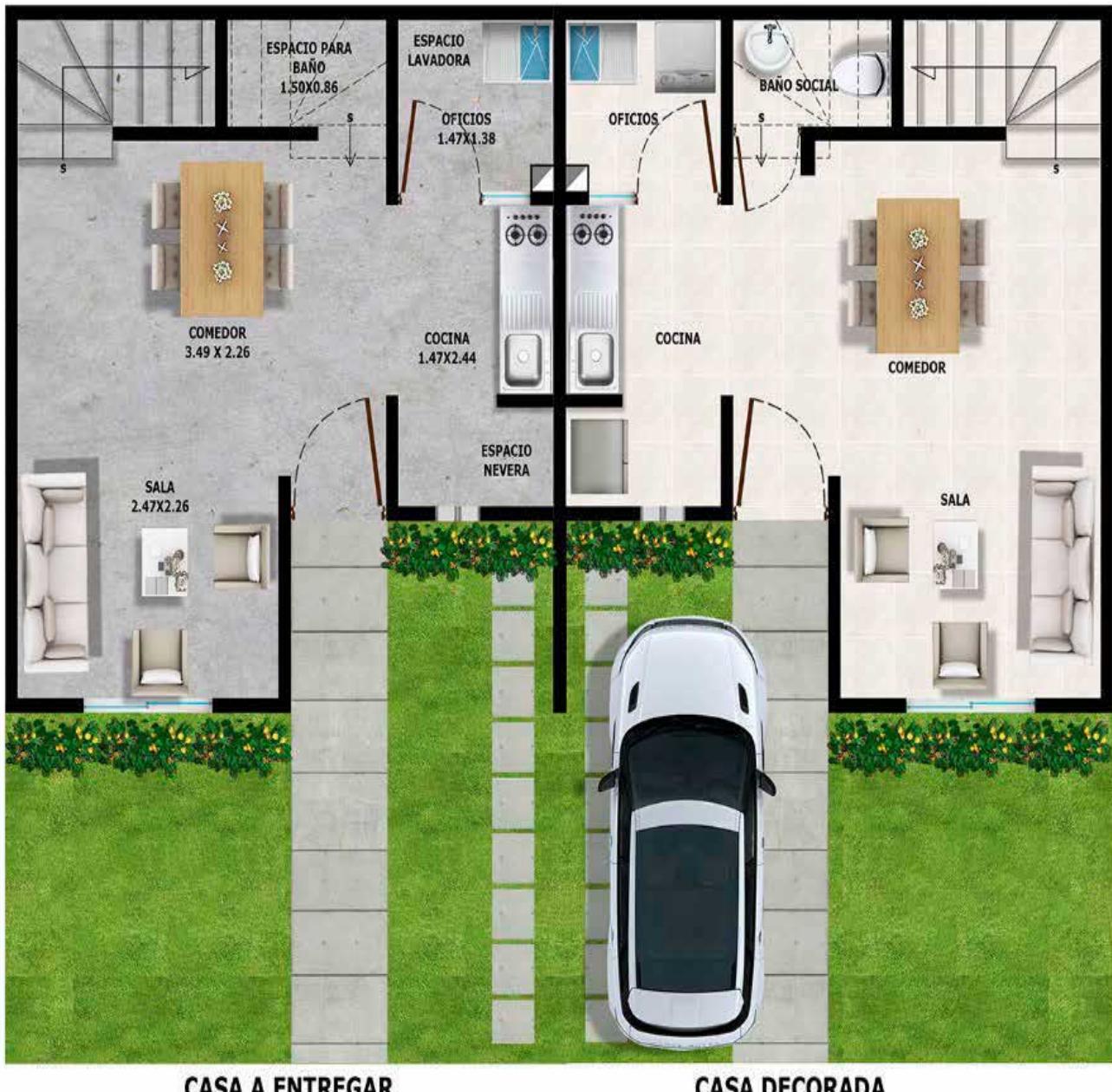
Área Construida: 52.03 m²

Área Privada: 44.69m²

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Casa Gracia



Área Construida: 52.03 m²

Área Privada: 44.69m²

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Terraza Inmueble



Patio Interior

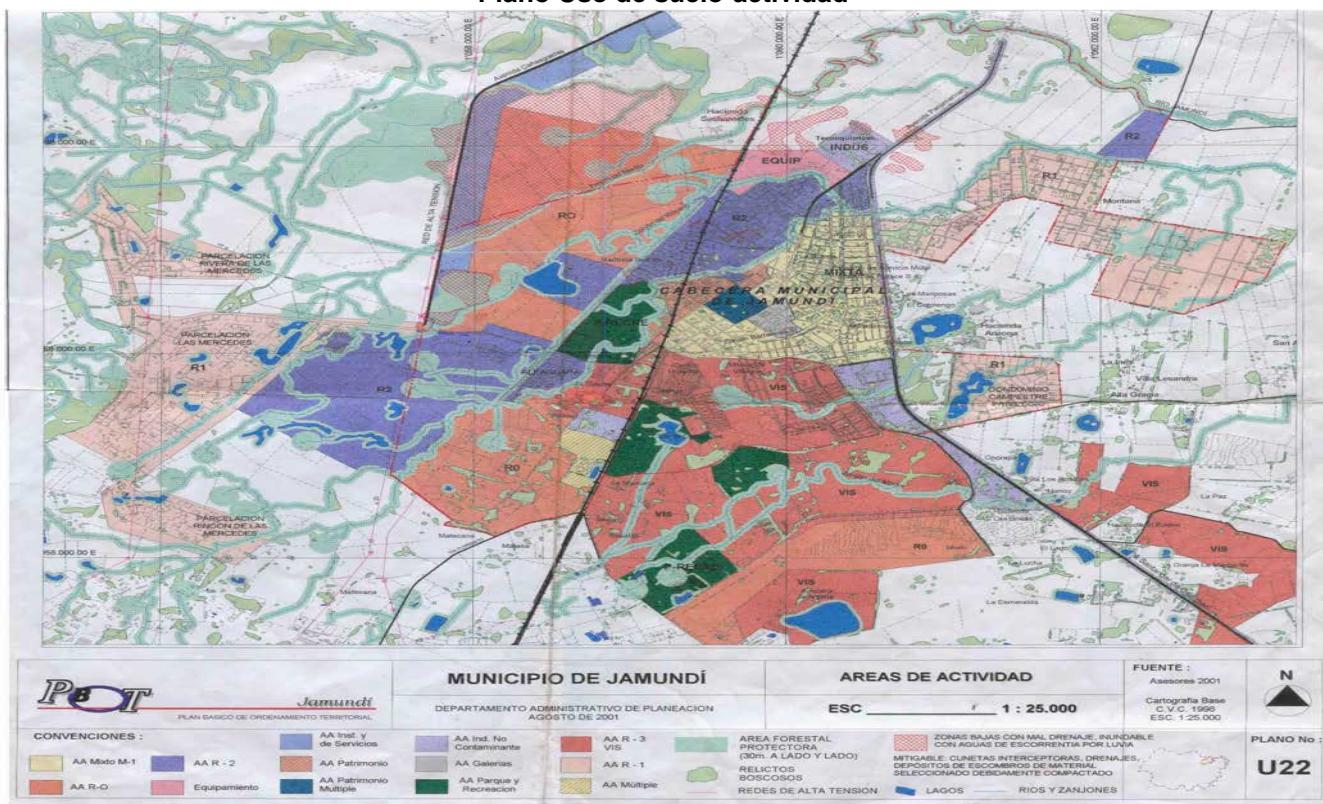


Garaje

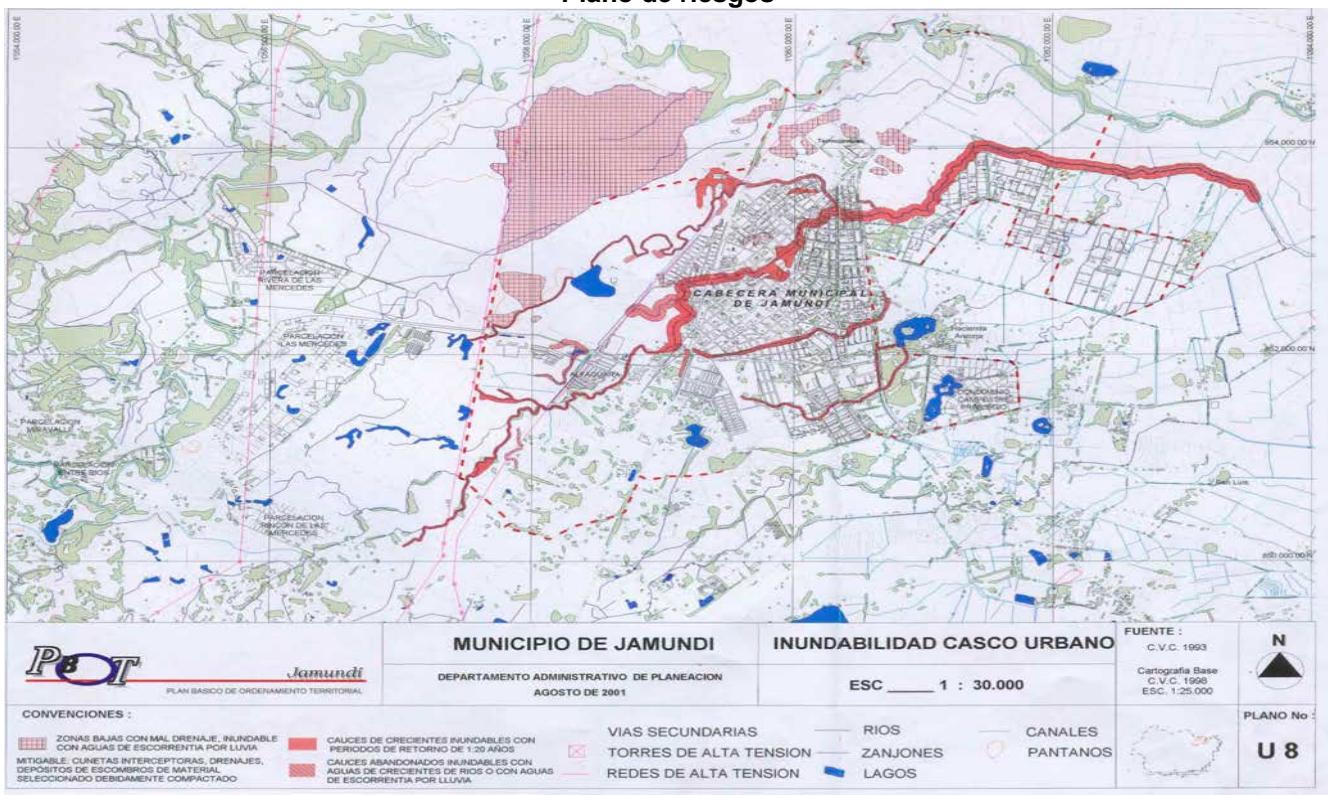


CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



Areas o Documentos

separa de vacío a acceso y zona común de uso exclusivo de la casa B-03.

CASA B-04. Casa tipo Gracia. Localizada en el Multifamiliar MANZANA M4-V Edén del Parque Sector 2 Etapa 2 (Guayacán del Edén) Ubicada en la Calle 9-E No. 33 Sur-25 de la actual nomenclatura urbana de Jamundi. Consta de 2 niveles. **Área Construida.** 52,56 M². **Área Privada.** 44,69 M². **Piso 1.** **Área Construida.** 23,86 M². **Área Privada.** 19,05 M². Nadir. -0,18 y +/-0,00 metros. Cenit. +2,45 metros. Altura Libre. 2,45 a 2,63 metros. **Conformación:** Consta de sala, comedor, baño social, cocina, zona de oficios y zona privada descubierta. Esta casa tiene asignado por funcionalidad, anexidad y a perpetuidad una zona común de uso exclusivo de 18,67 M². **Linderos:** Del punto 1 al punto 2 en distancia de 2,44 metros, muro común divisorio que lo separa de la casa B-03; del punto 2 al punto 3 en distancia de 6,58 metros muro común que lo separa de zona privada descubierta y M4-C; del punto 3 al punto 4 en distancia de 5,49 metros, muro común divisorio que lo separa de casa B-05; del punto 4 al punto 1 en distancia de 6,63 metros, muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa B-04 y acceso. **Piso 2.** **Área Construida.** 28,70 M². **Área Privada.** 25,64 M². Se accede por escaleras internas Nadir. +2,55 metros. Cenit. +2,45 metros. Altura Libre. 2,45 metros. **Conformación:** Consta de alcoba 1, alcoba 2, estudio (espacio múltiple) y un baño. **Linderos:** Del punto 5 al punto 6 en distancia de 7,53 metros, muro común que lo separa de casa B-03 y vacío común a primer piso; del punto 6 al punto 7 en distancia de 3,49 metros muro común que lo separa de M4-C; del punto 7 al punto 8 en distancia de 5,49

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 sufren 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-83242402



PIN de Validación: aad50a84



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficina de Autoridad Nacional ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 840
Alcaldía Nacional: (57 1) 67 46 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se



PIN de Validación: aad50a84

refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aad50a84

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: aad50a84



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-83242402 M.I.: 370-1117735



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410091189102052152

Nro Matrícula: 370-1117735

Página 1 TURNO: 2024-421728

Impreso el 9 de Octubre de 2024 a las 11:08:29 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: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 05-07-2024 RADICACIÓN: 2024-43774 CON: ESCRITURA DE: 28-06-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA B-04 CON AREA DE 44,69 M² CON COEFICIENTE DE 7,143% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.789 DE FECHA 15-03-2024 EN NOTARIA DIECIOCHO DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

---EN LA FECHA 20-04-2023 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1131 DEL 29-03-2023 NOTARIA CUARTA DE CALI ACLARACION A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DELFIDEICOMISO GUAYACAN DEL EDEN ETAPAS I,II Y III. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 1092992. ---EN LA FECHA 10-03-2023 SE REGISTRO LA ESCRITURA 3994 DEL 28-07-2022 NOTARIA CUARTA DE CALI DIVISION MATERIAL A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DELFIDEICOMISO GUAYACAN DEL EDEN ETAPAS I,II Y III. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 1092992.----ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GUAYACAN DEL EDEN ETAPAS 1,2 Y 3. ADQUIRIOS ASI:-EL 23-11-2022 SE REGISRO LA ESCRITURA #3994 DEL 28-07-2022 DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL EDEN JAMUNDI., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GUAYACAN DEL EDEN ETAPAS I,II Y III. --ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL EDEN JAMUNDI. ADQUIRIO ASI: -EL 04-04-2019 SE REGISTRO LA ESCRITURA #976 DEL 14 -03-2019 NOTARIA CUARTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: AGROPECUARIA EL EDEN S.A.S., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL EDEN-JAMUNDI.-EL 08-04-1987, SE REGISTRO LA ESCRITURA #764 DEL 31-03-1987 DE LA NOTARIA 07 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA, DE: HERNANDEZ RAMIREZ & CIA. S. EN C.S. , A: AGROPECUARIA EL EDEN LIMITADA.-EL 23-01-1987, SE REGISTRO LA ESCRITURA #5314 DEL 26-12-1986 DE LA NOTARIA 03 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA DE: OCAMPO MONTES BEATRIZ ELENA, A: SOC. HERNANDEZ RAMIREZ Y CIA. S. EN C.S.-EL 06-03-1986, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 6620 DEL 20-12-1985, DE LA NOTARIA 10 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA DE: REBOLLEDO DE TENORIO EMILIA, A: OCAMPO BEATRIZ ELENA.EL PREIDO 370-64688 LO ADQUIRIO ASI:-EL 04-04-2019, SE REGISTRO LA ESCRITURA #976 DEL 14-03-2019 DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: AGROPECUARIA EL EDEN S.A.S., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL EDEN-JAMUNDI.-EL 08-04-1987, SE REGISTRO LA ESCRITURA #764 DEL 31-03-1987 DE LA NOTARIA 07 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA, DE: HERNANDEZ RAMIREZ & CIA. S. EN C.S , A: AGROPECUARIA DEL EDEN LIMITADA.-EL 27-01-1987, SE REGISTRO LA ESCRITURA #5315 DEL 26-12-1986 DE LA NOTARIA 03 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA, DE: OCAMPO MONTES BEATRIZ ELENA, A: SOC. "HERNANDEZ RAMIREZ & CIA. S. EN C.S".-EL 03-10-1985, SE REGISTRO LA ESCRITURA #682 DEL 13-08-1985, DE LA NOTARIA 12 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA DE DERECHOS Y SE RATIFICA LA VENTA CONTENIDA EN LA ESCR. #067 DEL 16-02-84 NOTARIA DE JAMUNDI., DE: BONILLA VDA. DE GOMEZ ROSA MARIA, A: OCAMPO MONTES BEATRIZ ELENA.EL PREDIO 370-890951 LO ADQUIRIO ASI:-EL 04-04-2019, SE REGISTRO LA ESCRITURA #976 DEL 14-03-2019 DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: AGROPECUARIA EL EDEN S.A.S., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL EDEN-JAMUNDI.--AGROPECUARIA EL EDEN S.A.S., EFETUO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 1513 DEL 24-12-2010 NOTARIA 5 DE CALI A: AGROPECUARIA EL EDEN LIMITADA, HOY AGROPECUARIA EL EDEN S.A. REGISTRADA EL 28-12-2010.--AGROPECUARIA EL EDEN LIMITADA, HOY AGROPECUARIA EL EDEN S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, ASI:-EL 08-04-1987 SE REGISTRO LA ESCRITURA #764 DEL 31-03-1987 DE LA NOTARIA 07 DE CALI, POR LA CUAL SE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410091189102052152

Nro Matrícula: 370-1117735

Página 2 TURNO: 2024-421728

Impreso el 9 de Octubre de 2024 a las 11:08:29 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 última página

EFFECTUO LA COMPRA VENTA, DE: HERNANDEZ RAMIREZ & CIA. S. EN C.S., A: AGROPECUARIA EL EDEN LIMITADA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 9E # 33 SUR-25 CASA B-04 #MULTI.MZ M4-V EDEN DEL PARQUE SECT 2 ETAP 2 GUAYACAN DEL EDEN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 1092985

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-12-2023 Radicación: 2023-95294

Doc: ESCRITURA 5560 del 01-12-2023 NOTARIA DIECIOCHO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GUAYACAN EDEN ETAPAS I,II, Y III NIT 8300538122

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-06-2024 Radicación: 2024-43774

Doc: ESCRITURA 789 del 15-03-2024 NOTARIA DIECIOCHO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE MULTIFAMILIAR MANZ M4-V EDEN DEL PARQUE SECT.2 ETAP.2 (GUAYACAN DEL EDEN),CONFORME A LA LEY 675/201,SE ADJUNTA LICENCIA Y CONSTANCIA EJECUTORIA.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GUAYACAN DEL EDEN ETAPAS I,II Y III.

X NIT-830.053.812-2

ANOTACION: Nro TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410091189102052152

Nro Matrícula: 370-1117735

Página 3 TURNO: 2024-421728

Impreso el 9 de Octubre de 2024 a las 11:08:29 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-421728

FECHA: 09-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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