



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



Fecha del avalúo		Fecha de visita	18/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 9E # 33 SUR-25 CASA B-04 #MULTI.MZ M4-V EDEN DEL PARQUE SECT 2 ETAP 2 GUAYACAN DEL EDEN		
Barrio	GUAYACAN DEL EDEN		
Ciudad	Jamundi		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: PEDRO NEL CARLOSAMA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ubicado en la 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, de la ciudad de Jamundi.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$130,000,037.01 pesos m/cte (Ciento treinta millones treinta y siete).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.


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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
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						

Perito actuante



ALEJANDRO REYES JIMENEZ
RAA Nro: AVAL-16932186
C.C: 16932186

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,632,220	Valor del avalúo en UVR	361,374.82
Proporcional	0	130,000,037	Valor asegurable	130,000,037
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	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.			
Observación	<p>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.</p> <p>Garaje: El bien inmueble cuenta con zona de garaje en área de uso exclusivo de 18.67 m² en su zona de acceso.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social:</p>			

1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 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.

Código	LRCAJA-83242402	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

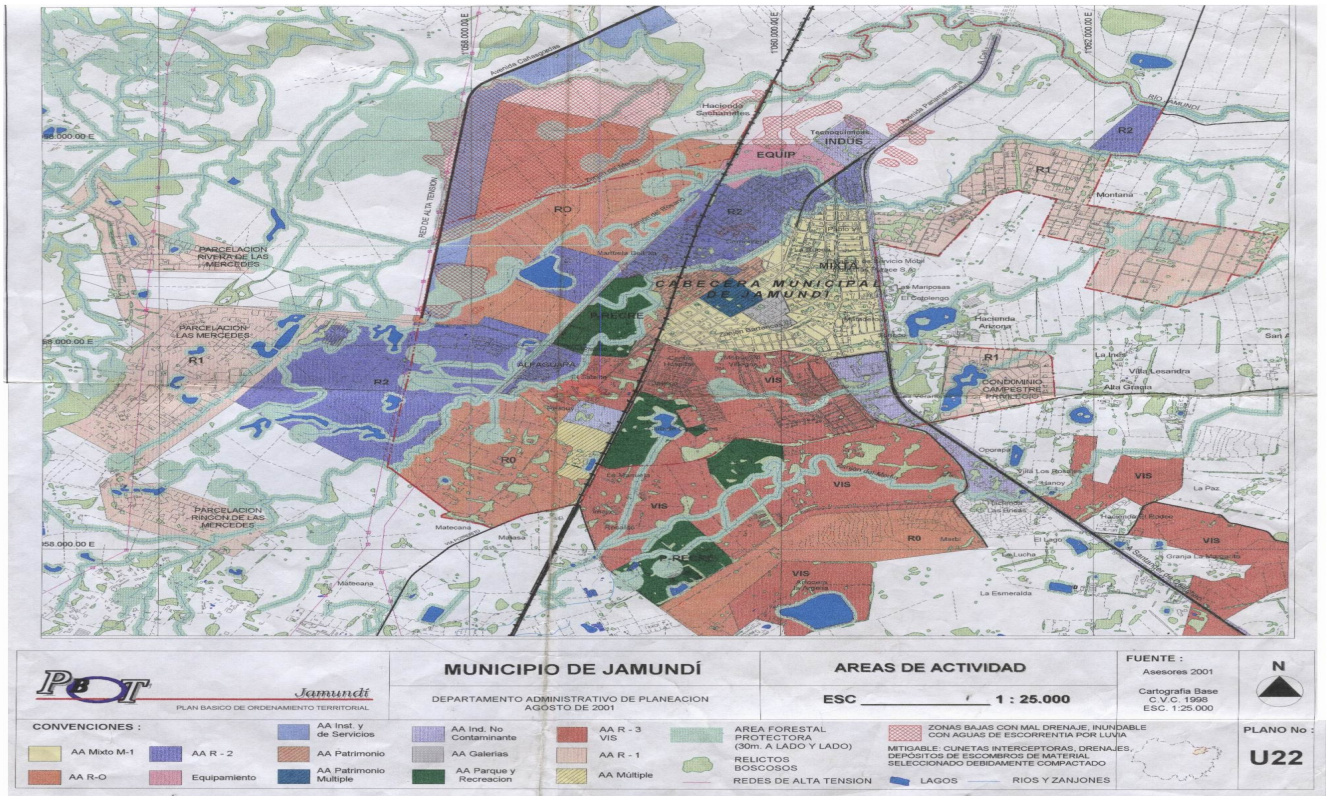
Datos del solicitante:					
Solicitante	PEDRO NEL CARLOSAMA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	83242402	Teléfono	3194401173
Email	319 44011				

Datos del propietario:					
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830.053.812-2	Ocupante	Desocupado

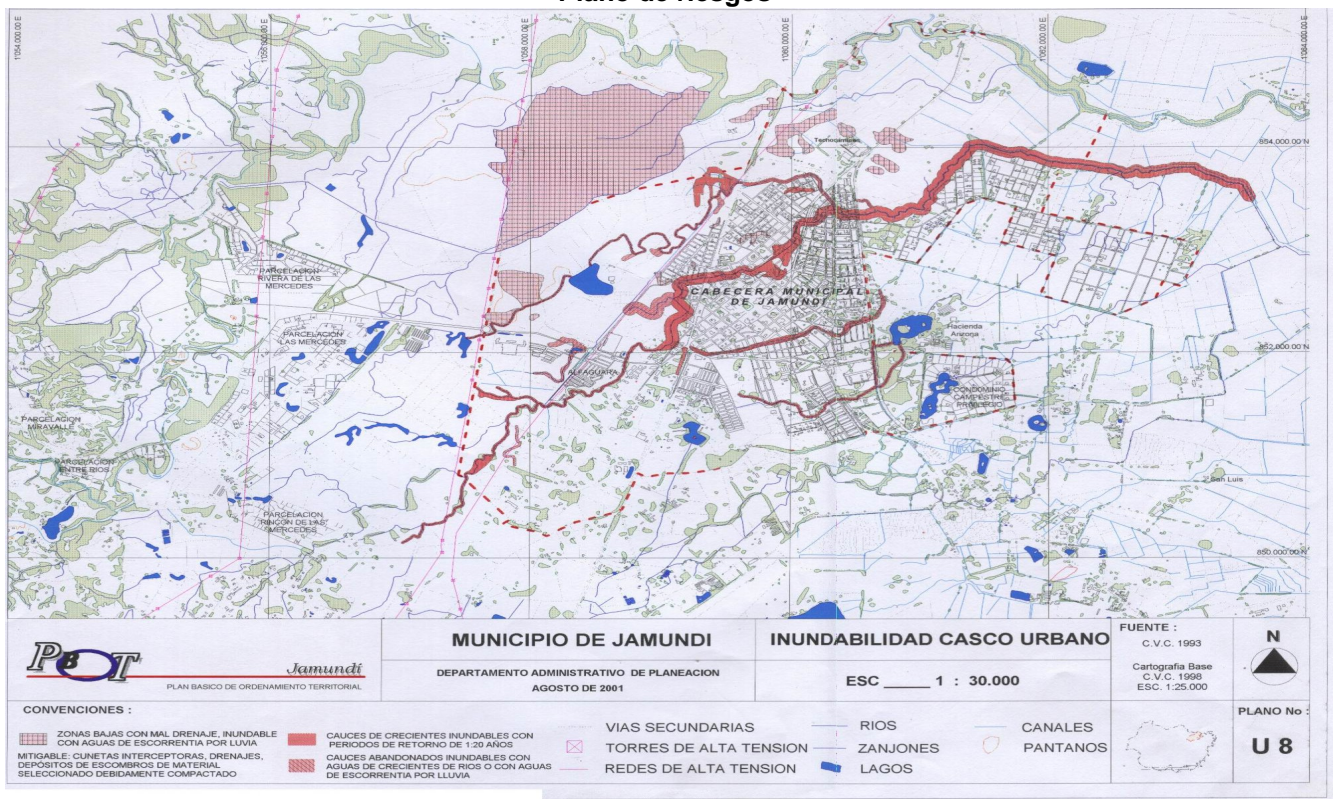
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 9E # 33 SUR-25 CASA B-04 #MULTI.MZ M4-V EDEN DEL PARQUE SECT 2 ETAP 2 GUAYACAN DEL EDEN				
Conjunto	EDEN DEL PARQUE SECT 2 ETAP 2 GUAYACAN DEL EDEN				
Ciudad	Jamundi	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	GUAYACAN DEL EDEN	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Kilómetro 5 de la vía Jamundi-Santander de Quilichao.</p> <p>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.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>52.56</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>44.69</td></tr><tr><td>AREA LIBRE comun exclusiva</td><td>M2</td><td>18.67</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	52.56	AREA PRIVADA	M2	44.69	AREA LIBRE comun exclusiva	M2	18.67	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	52.56																								
AREA PRIVADA	M2	44.69																								
AREA LIBRE comun exclusiva	M2	18.67																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA	M2	0																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>44.69</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.69	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>4.69</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	4.69									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.69																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	4.69																								
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	Sector con desarrollo de viviendas tipo VIS, casas de 2 y 3 pisos.																									
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.																									
Reglamentación urbanística:	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.																									

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



Áreas 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 Jamundí. 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

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
789	EscrituraPH	15/03/2024	18	Cali
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-1117735	09/10/2024	7.143	SIN INFORMACION	CASA B-04
Observación	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.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
frente	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	18.67	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1
Observación	El bien inmueble cuenta con zona de garaje en área de uso exclusivo de 18.67 m² en su zona de acceso.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	789		Fecha escritura	15/03/2024	
Notaria escritura	18		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	No tiene	Total unidades	12600	Terraza comunal	No

Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrado.				
Observación	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.				

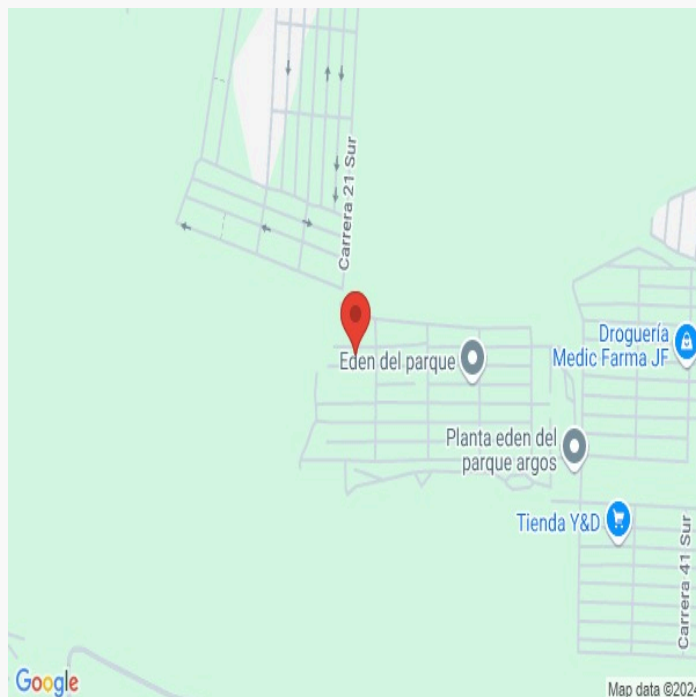
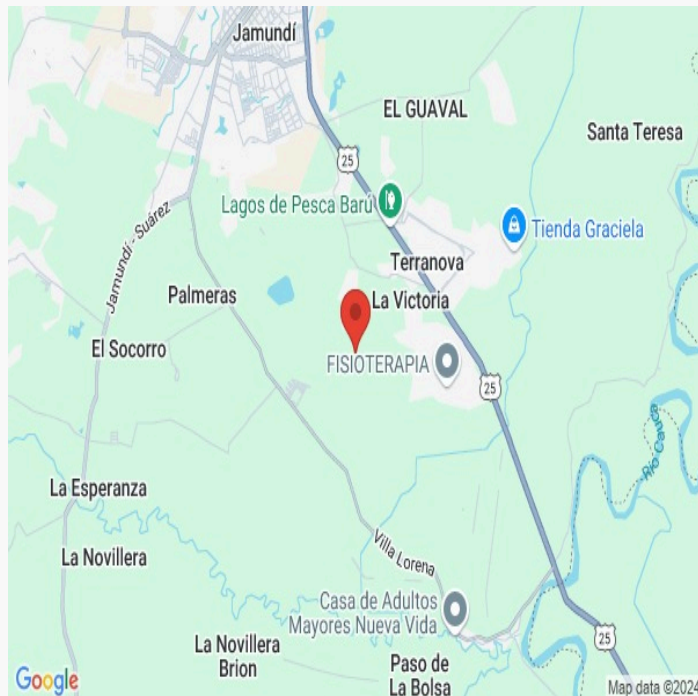
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Vivienda tipo VIS acabados sencillos en buen estado de conservación.							

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.228148

GEOGRAFICAS : 3° 13' 41.3328''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.524802

GEOGRAFICAS : 76° 31' 29.2866''

#	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 TAMANO	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 MÍNIMO	POR Mt2	\$2,910,678.45	TOTAL	\$130,078,220.00
VALOR TOTAL	\$130,000,037.01			

Observaciones:
Enlaces: <div>1.-https://bienco.com.co/inmuebles/1152002.-Sala de Ventas3.-Sala de Ventas</div>

Plano

Casa Gracia



CASA A ENTREGAR

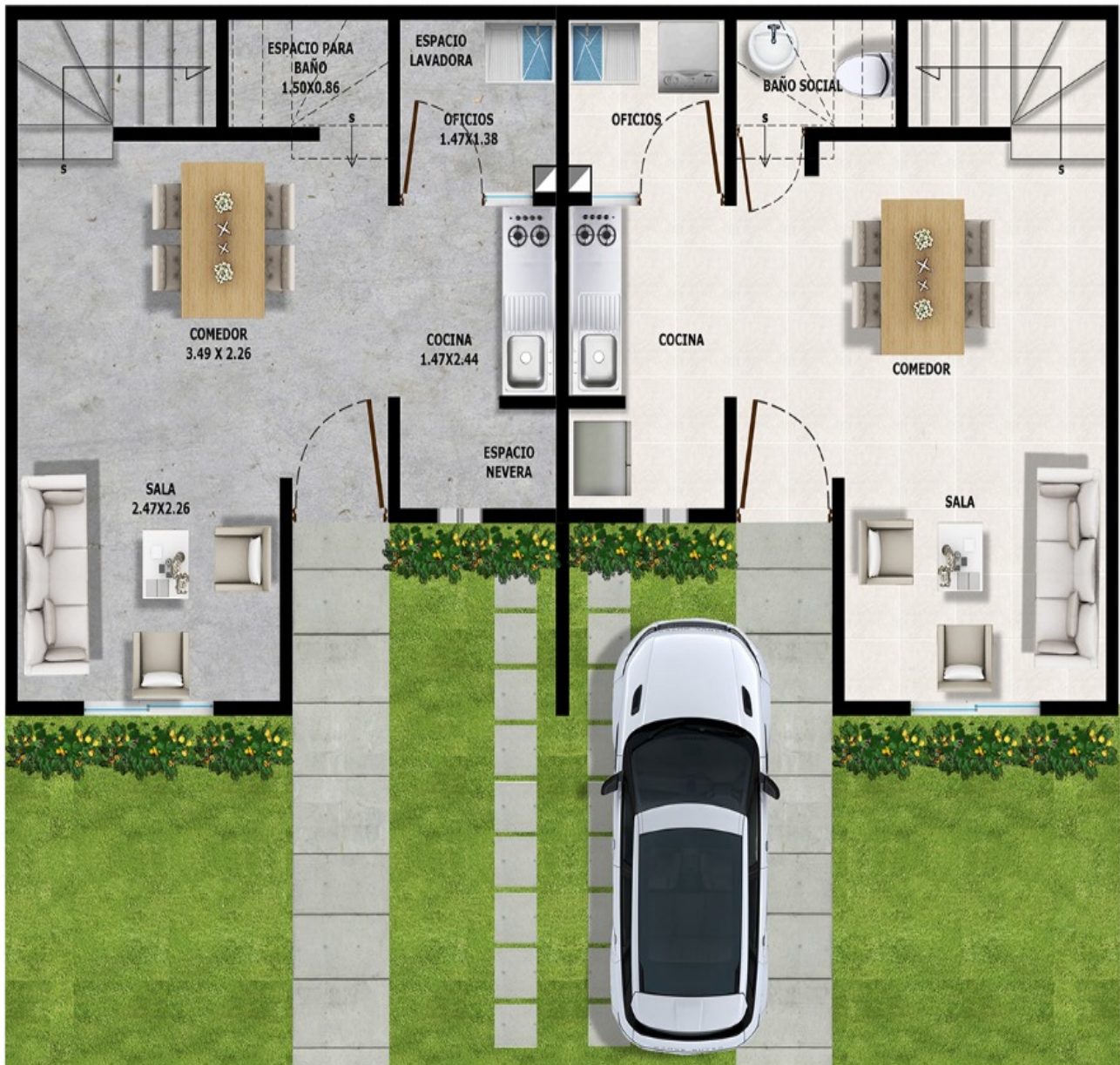
CASA DECORADA

Área Construida: 52.03 m²

Área Privada: 44.69m²

Plano

Casa Gracia



CASA A ENTREGAR

CASA DECORADA

Área Construida: 52.03 m²

Área Privada: 44.69m²

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



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



Baño Social 2



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



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.

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.

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 evaluador 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 valorar 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-83242402



PIN de Validación: sad50a84



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 avaluador 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
Regimen 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: sad50a84



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: +57 3133218276
 Correo Electrónico: eraemp@emp.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - K201
 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: sad50a84



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

Pagina 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 DEL FIDEICOMISO 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 DEL FIDEICOMISO 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 EFETUO 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA, DE: HERNANDEZ RAMIREZ & CIA. S. EN C.S. , A: AGROPECUARIA EL 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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 ultima 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 ADJUNTALICENCIA 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

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

Pagina 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública