



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-93479039-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ELKIN OYOLA RODRIGUEZ	FECHA VISITA	06/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	93479039	FECHA INFORME	12/11/2024
DIRECCIÓN	CO VILLA TERESA CASA 10	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural Estrato 1	EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO	VILLA TERESA	REMODELADO	
CIUDAD	Candelaria	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ		
IDENTIFICACIÓN	16932186		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TARSICIO ANTONIO FLORES LUIS				
NUM.	265 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	15/04/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Puerto Tejada		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	761300001000000010801800001282				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VILLA TERESA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	99800	VRxM2	2038.4
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.42				

M. INMOB.	Nº
378-116803	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Corregimiento de Villagrogona, del municipio de Candelaria, conjunto residencial Villa Teresa, propiedad horizontal.
Al inmueble se llega así: La principal vía de acceso es la Calle 16 o vía Cali-Candelaria, de dos calzadas con separador, por la cual circulan rutas de transporte público municipal e intermunicipal. La vía secundaria de acceso al conjunto residencial Villa Teresa es la Calle 17, vía de una calzada en dos direcciones.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 81,213,746

VALOR ASEGURABLE \$ COP 81,213,746

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 31/07/2024. Se adjunta certificado de nomenclatura.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Area de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	72
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1007 del 28/06/1999 Notaría 16 de Cali.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Área de actividad Rurales: CENTROS NUCLEADOS. Para el desarrollo de actividad residencial unifamiliar tipo VIS yVIP, el índice de ocupación es del 0.8 y el índice de construcción de 1.6. El área construida susceptible de legalizar es de 48,96 m², con la cual se liquida el informe de avalúo.

CONSTRUCCIÓN

<div>ÁREAS JURÍDICAS</div>			<div>ÁREAS CATASTRAL</div>		
AREA DE TERRENO	M2	61.20	AREA TERRENO	M2	61.20
AREA CONSTRUIDA	M2	0	CONSTRUCCION	M2	28
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 6.428.000
<div>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</div>			<div>ÁREAS VALORADAS</div>		
AREA TERRENO	M2	61.20	AREA TERRENO	M2	61.20
AREA CONSTRUIDA	M2	54.80	AREA VALORADA	M2	48.96

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CO VILLA TERESA CASA 10 | VILLA TERESA | Candelaria | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1007, fecha: 28/06/1999. Notaría: 16 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	Si

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	0
Vida Util	
Vida Remanente	0
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1999

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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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
Área terreno	Terreno- AREA PRIVADA	61.20	M2	\$527,022.00	39.71%	\$32,253,746.40
Área construida	Casa 1 piso- Suceptible registrar	48.96	M2	\$1,000,000.00	60.29%	\$48,960,000.00
TOTALES					100%	\$81,213,746

Valor en letras

Ochenta y un millones doscientos trece mil setecientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$81,213,746**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No tiene limitaciones al dominio**Garaje:** El bien inmueble objeto de avalúo no tiene garaje.**Entorno:** El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de una, dos y tres plantas, cerca está el proyecto Aldea Campestre, la vía principal de acceso es la que comunica el municipio de Cali con Candelaria. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay algunas cafeterías, restaurantes, ferreterías y locales comerciales.**Propiedad horizontal:** Escritura: 1007, Fecha escritura: 28/06/1999, Notaría escritura: 16, Ciudad escritura: Cali, Administración: 99800, Total unidades: 72, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Bien inmueble con acabados sencillos, en buen estado de conservación.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Área de terreno: INMUEBLE SOMETIDO A PH. Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 54.80 m² aproximados, válidos por norma: 48.96 m², existe una diferencia de 5.84m² los cuales corresponden aproximadamente 5'840.000. PARA UN TOTAL DE 87'053.746 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

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	Villa Teresa	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3155224400	62.50	110	\$1,000,000	\$110,000,000
2	Villa Teresa	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3164223357	61.20	140	\$700,000	\$98,000,000
3	El Carmelo	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3155577164	75	60	\$1,000,000	\$60,000,000
Del inmueble						61.20	48.96		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,500,000	\$520,000	1.05	1.0	1.05	\$546,000
2	\$28,100,000	\$459,150	1.1	1.0	1.10	\$505,065
3	\$39,750,000	\$530,000	1.0	1.0	1.00	\$530,000
					PROMEDIO	\$527,021.79
					DESV. STANDAR	\$20,629.19
					COEF. VARIACION	3.91%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$527,022.00	AREA	61.20	TOTAL	\$32,253,746.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	48.96	TOTAL	\$48,960,000.00
VALOR TOTAL	\$81,213,746.40					

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1.-<https://incaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1652780-reddemoresariosinmobiliarios>

2.-En Sitio

3.-<https://incaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1824166-redinmobiliaria>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CO VILLA TERESA CASA 10 | VILLA TERESA | Candelaria | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.398475

Longitud: -76.377090

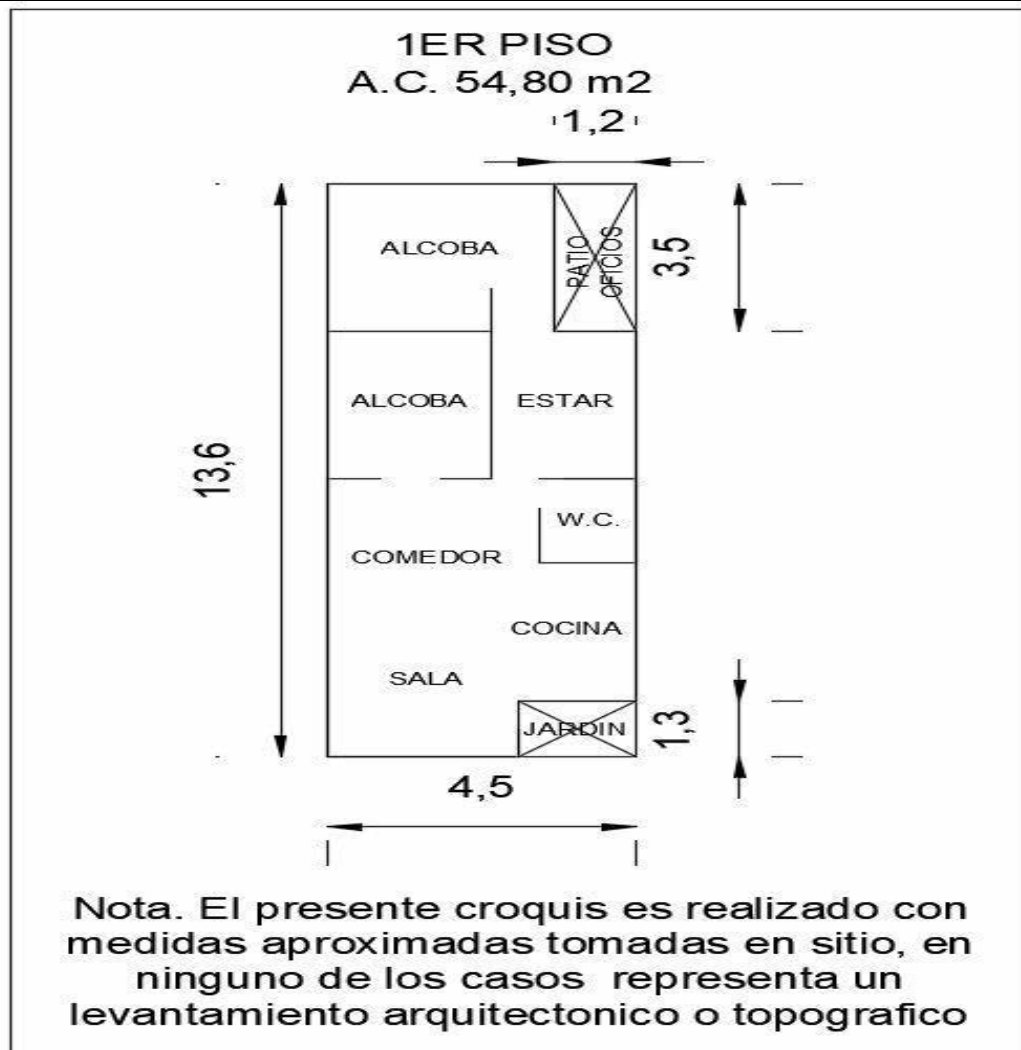
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 23' 54.5094"

Longitud: 76° 22' 37.5234"




PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

CERTIFICADO NOMENCLATURA



MUNICIPIO DE CANDELARIA
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

Código: 64-PDM-FT-158
Fecha: 12-October-2022
Versión: 6
Página 1 de 1

LA SUSCRITA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMÁTICA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA.

CONCEDE

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 255-06-02-12-24-0256
JULIO 17 DE 2024

Teniendo en cuenta el Acuerdo No. 008 del 31 de agosto de 2005, "Por medio del cual se revisa y se hacen las correcciones necesarias en la nomenclatura urbana de la Cabecera Municipal y los cascos urbanos de los centros poblados de Villa Gorgona, El Carmelo, El Cabuyal y Poblado Campestre del Municipio de Candelaria, Valle del Cauca y después de haber realizado estudios en oficina al predio No. 000100011282801 ubicado en el Municipio de Candelaria valle, le corresponde la siguiente nomenclatura:

Solicitante:

Número de Identificación:

Nomenclatura Certificada:

Urbanización / Barrio:

Corregimiento:

Municipio de Candelaria Valle

LUIS TARSICIO ANTONIO FLORES

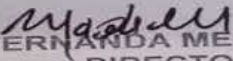
5312799

CASA 10

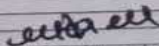
CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TERESA

VILLAGORGONA

Para constancia de lo anterior se firma a los Diecisiete (17) Dias Del Mes Julio De Dos Mil Veinte (2024)


MARIA FERNANDA MEDINA QUINTANA
DIRECTORA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMÁTICA

Presión Documental
Original Destinatario
Copia Archivo

	Nombre	Cargo	Firma
Proyecto	Miguel Vergara Franco	Prof. de Apoyo	
Laboró	Miguel Vergara Franco	Prof. de Apoyo	
Revisó	Maria Fernanda Medina Quintana	Directora	
Probó	Maria Fernanda Medina Quintana	Directora	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normativas legales vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.

Calle 9 No. 7 - 69 Candelaria / Valle del Cauca / Colombia - Código Postal 763570
www.candelaria-valle.gov.co - Email: contactenos@candelaria-valle.gov.co
Teléfono: (57 2) 264 8343

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



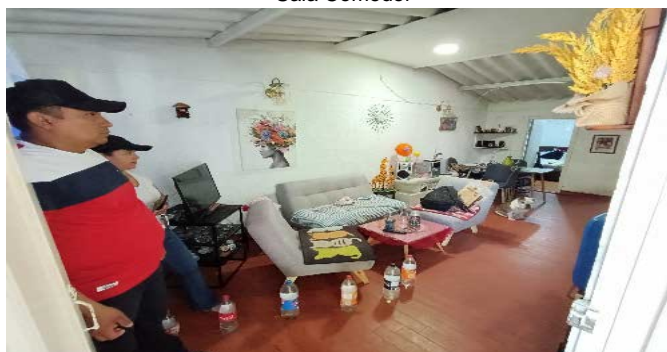
Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



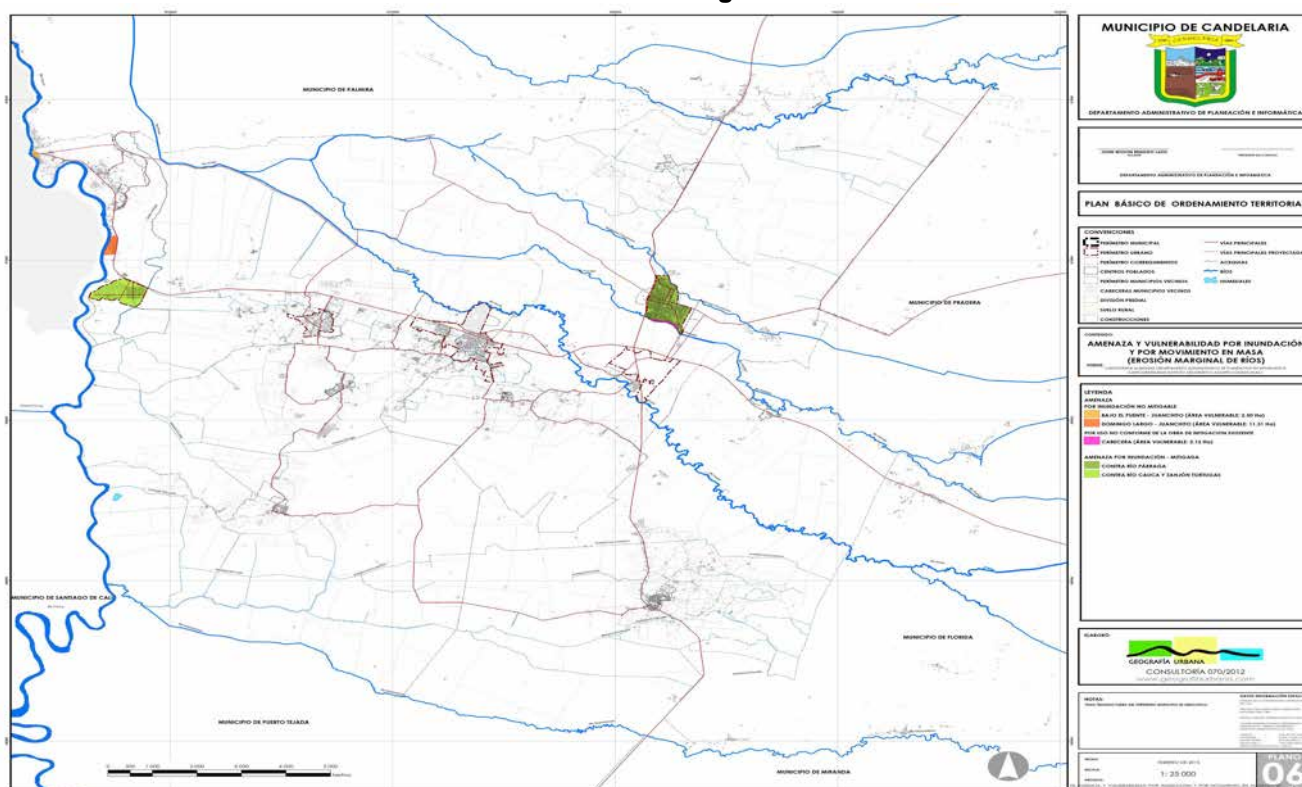
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



[illegible][illegible]



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-93479039-V2



PIN de Validación: b7fb0ad0



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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: b7fb0ad0



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

b7fb0ad0

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



PIN de Validación: b7fb0ad0



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-93479039-V2 M.I.: 378-116803



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

Certificado generado con el Pin No: 240613863895804205

Nro Matrícula: 378-116803

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-63564

Impreso el 13 de Junio de 2024 a las 10:17:14 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: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CANDELARIA VEREDA: CGTO. VILLAGORGONA

FECHA APERTURA: 06-07-1999 RADICACIÓN: 1999-9062 CON: ESCRITURA DE: 02-07-1999

CODIGO CATASTRAL: 761300001000000010801800001282 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CCK0001AUZA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1007 de fecha 28-06-1999 en NOTARIA 16 de CALI CASA 10 con area de 61.20 MTS2 con coeficiente de 1.42% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 61 CENTIMETROS CUADRADOS: 2000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 1.42%

COMPLEMENTACION:

01-ESC#5906 DEL 27-11-98 DE LA NOTARIA 9A. DE CALI, COMPRAVENTA CUERPO CIERTO, REGISTRADA EL 30-04-99 DE: SALINAS DIAZ, CARLOS ALBERTO A: VIVIENDA Y TRANSPORTES S.A"VITRA S.A".02-ESC#1525 DEL 12-08-96 DE LA NOTARIA 15 DE CALI, ENGLOBAMIENTO, REGISTRADO EL 16-08-96 A: SALINAS DIAZ, CARLOS ALBERTO.03.- ESC. NO. 1525 DEL 12-08-96 NOTARIA 15 DE CALI, REGISTRADA EL 16-08-96 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO ESTE Y OTRO. DE VICTOR MANUEL CHAVARRO MEDINA A CARLOS ALBERTO SALINAS DIAZ.04.- ESC. NO. 3112 DEL 04-05-93 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 28-07-93 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO. DE CHAVEZA LIMITADA. A VICTOR MANUEL CHAVARRO MEDINA.05.- ESC. NO. 6904 DEL 25-10-91 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 06-12-91 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO. DE JOSE RIVERA GUZMAN. A CHAVESA LTDA.06.- ESC. NO. 3479 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 NOT. 7 DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-91 COMPRAVENTA DE JORGE ENRIQUE QUINTERO. A: JOSE RIVERA.07.- ESC. NO. 3480 DEL 31-12-90 NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-91 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO DE: VICENTE QUINTERO. A: JOSE RIVERA.08.- RESOLUCION #05132 DEL 10-08-73 DE INCORA PALMIRA, REGISTRADA EL 16-01-80 ADJUDICACION BALDIO. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. A: JORGE ENRIQUE QUINTERO.09.- RESOLUCION #05131 DEL 10-08-73 DE INCORA, REGISTRADA EL 02-08-73 ADJUDICACION BALDIO. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. A: VICENTE QUINTERO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION CO VILLA TERESA CASA 10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 99222

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-07-1999 Radicación: 1999-378-6-9062

Doc: ESCRITURA 1007 DEL 28-06-1999 NOTARIA 16 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: VIVIENDA Y TRANSPORTE S.A VITRA S.A

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240613863895804205

Nro Matrícula: 378-116803

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-63564

Impreso el 13 de Junio de 2024 a las 10:17:14 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: 08-11-1999 Radicación: 1999-378-6-15352

Doc: ESCRITURA 1233 DEL 30-09-1999 NOTARIA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$15,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: VIVIENDA Y TRANSPORTE S.A.VITRA S.A.

NIT# 8050024589

A: TONGUINO TREJO HUMBERTO FIDENCIO

CC# 6314192 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-11-1999 Radicación: 1999-378-6-15352

Doc: ESCRITURA 1233 DEL 30-09-1999 NOTARIA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA

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

DE: TONGUINO TREJO HUMBERTO FIDENCIO

CC# 6314192 X

A: MAYAGUEZ S.A

NIT# 8903025949

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-11-1999 Radicación: 1999-378-6-15352

Doc: ESCRITURA 1233 DEL 30-09-1999 NOTARIA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: TONGUINO TREJO HUMBERTO FIDENCIO

CC# 6314192 X

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-05-2002 Radicación: 2002-378-6-6182

Doc: ESCRITURA 0459 DEL 03-05-2002 NOTARIA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: MAYAGUEZ S.A.

A: TONGUINO TREJO HUMBERTO FIDENCIO

CC# 6314192 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-09-2002 Radicación: 2002-378-6-11491

Doc: ESCRITURA 365 DEL 30-08-2002 NOT.UNICA DE FLORIDA(V)

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION MODO DE ADQUIRIR

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

DE: TONGUINO TREJO HUMBERTO FIDENCIO

CC# 6314192

A: TONGUINO CHAVEZ JUAN JOSE

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240613863895804205

Nro Matrícula: 378-116803

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-63564

Impreso el 13 de Junio de 2024 a las 10:17:14 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 007 Fecha: 28-12-2011 Radicación: 2011-378-6-18757

Doc: ESCRITURA 1395 DEL 22-12-2011 NOTARIA UNICA DE PUERTO TEJADA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA. (B.F. 520-12-1000213569. DE PALMIRA DEL 28-12-2011. \$ 138.300.)

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

A: TONGUINO CHAVEZ JUAN JOSE

A: TONGUINO TREJO HUMBERTO FIDENCIO

CC# 6314192

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-12-2011 Radicación: 2011-378-6-18757

Doc: ESCRITURA 1395 DEL 22-12-2011 NOTARIA UNICA DE PUERTO TEJADA

VALOR ACTO: \$2,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: TONGUINO CHAVEZ JUAN JOSE

A: CHAVEZ SALCEDO ROCIO

CC# 66776784 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-12-2011 Radicación: 2011-378-6-18757

Doc: ESCRITURA 1395 DEL 22-12-2011 NOTARIA UNICA DE PUERTO TEJADA

VALOR ACTO: \$2,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CHAVEZ SALCEDO ROCIO

CC# 66776784

A: FLORES LUIS TARSICIO ANTONIO

CC# 5312799 X

A: MELO DE PORTILLO OLIVA EVANGELINA

CC# 29502321 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-05-2019 Radicación: 2019-378-6-9240

Doc: ESCRITURA 265 DEL 15-04-2019 NOTARIA UNICA DE PUERTO TEJADA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA SU DERECHO DE 50% BOLETA FISCAL # 001-05-1001156915 DEL 31-05-2019

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

DE: MELO DE PORTILLO OLIVA EVANGELINA

CC# 29502321

A: FLORES LUIS TARSICIO ANTONIO

CC# 5312799 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 17-05-2022



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

Certificado generado con el Pin No: 240613863895804205

Nro Matrícula: 378-116803

Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-63564

Impreso el 13 de Junio de 2024 a las 10:17:14 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

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DEL VALLE DEL CAUCA, RES. N00004 DE 2022
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-378-1-63564

FECHA: 13-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública