



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	06/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CO VILLA TERESA CASA 10	
Barrio	VILLA TERESA	
Ciudad	Candelaria	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	TARSICIO ANTONIO FLORES LUIS	

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: ELKIN OYOLA RODRIGUEZ

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 **TARSICIO ANTONIO FLORES LUIS** ubicado en la CO VILLA TERESA CASA 10 VILLA TERESA, de la ciudad de Candelaria.

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 \$81,213,746.40 pesos m/cte (Ochenta y un millones doscientos trece mil setecientos cuarenta y seis).

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
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

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	527,022	Valor del avalúo en UVR	225,758.42
Proporcional	0	81,213,746	Valor asegurable	81,213,746
% 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. Avalúo actualizado el 31/07/2024. Se adjunta certificado de nomenclatura.

Observación**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 ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

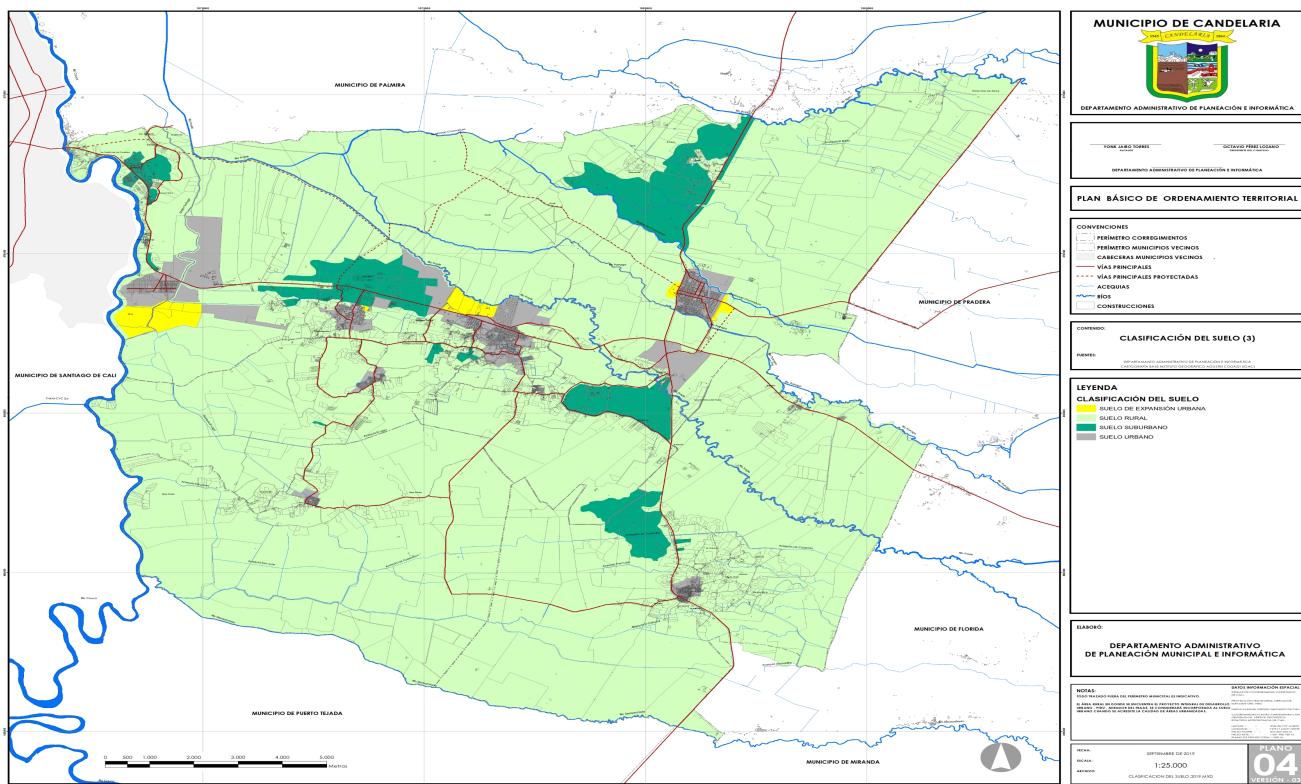
Acabados: Bien inmueble con acabados sencillos, en buen estado de conservación.

-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.

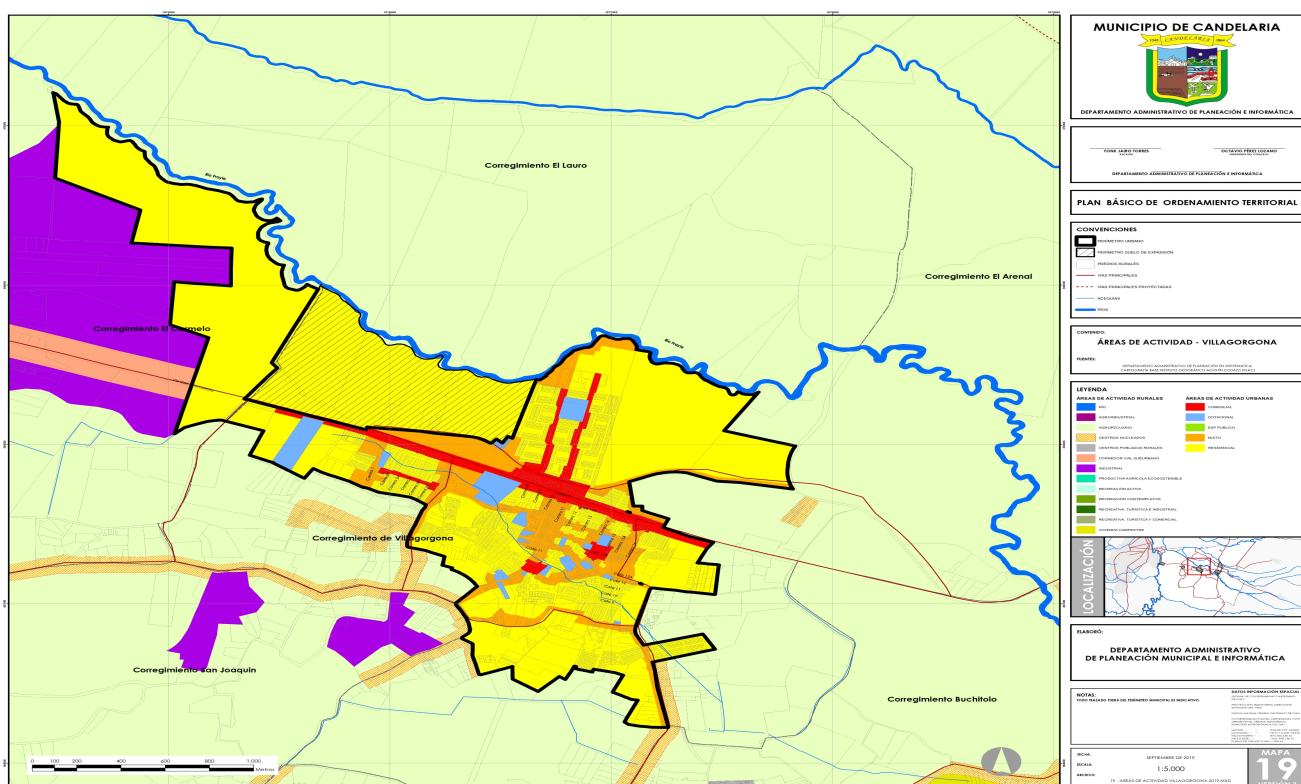
Código	LRCAJA-93479 039-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ELKIN OYOLA RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	93479039	Teléfono	3126603432
Email	oyolarodriguez2030@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	TARSICIO ANTONIO FLORES LUIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5312799	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CO VILLA TERESA CASA 10				
Conjunto	VILLA TERESA				
Ciudad	Candelaria	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Rural	Barrio	VILLA TERESA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: El Corregimiento de Villagrogora, del municipio de Candelaria, conjunto residencial Villa Teresa, propiedad horizontal.</p> <p>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.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
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
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	61.20	AREA TERRENO	M2	61.20
AREA CONSTRUIDA	M2	54.80	AREA VALORADA	M2	48.96
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1007 del 28/06/1999 Notaría 16 de Cali.</p> <p>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.</p>				

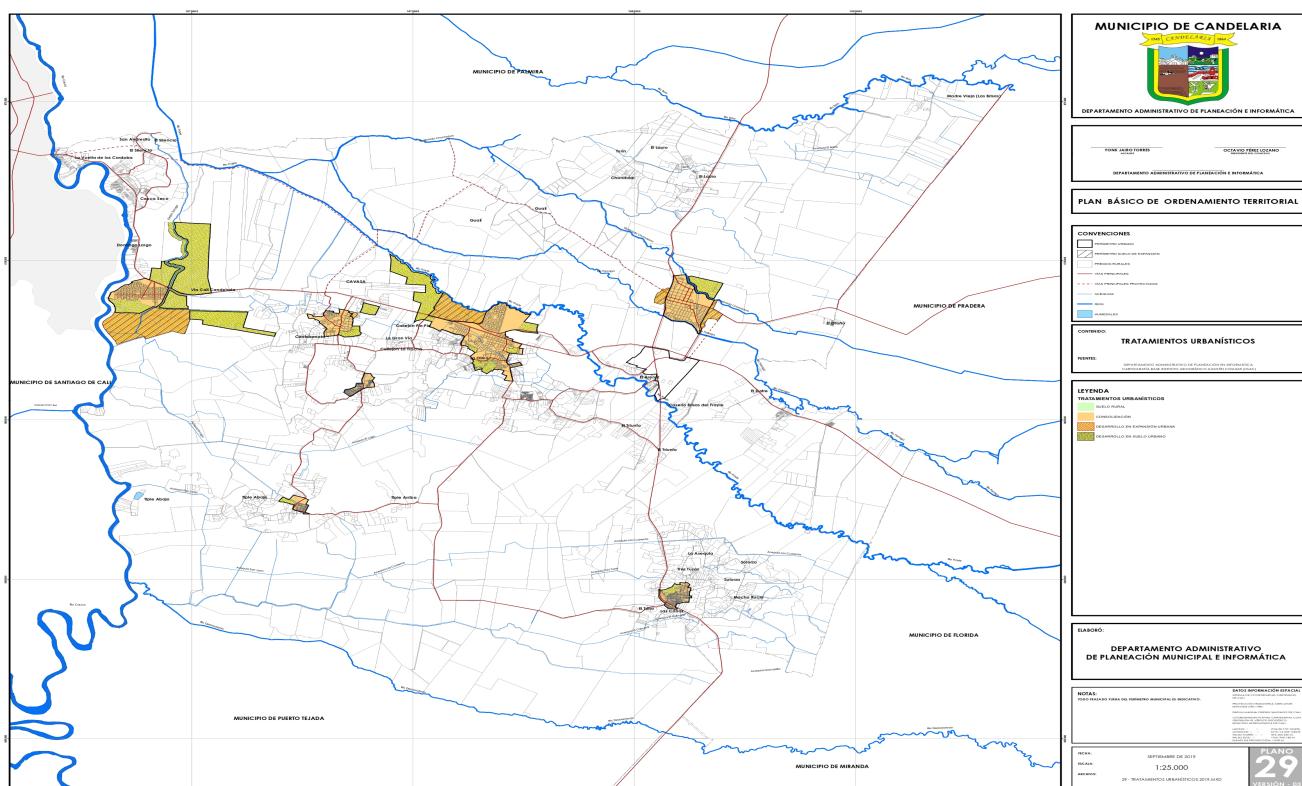
Plano Uso de suelo-actividad



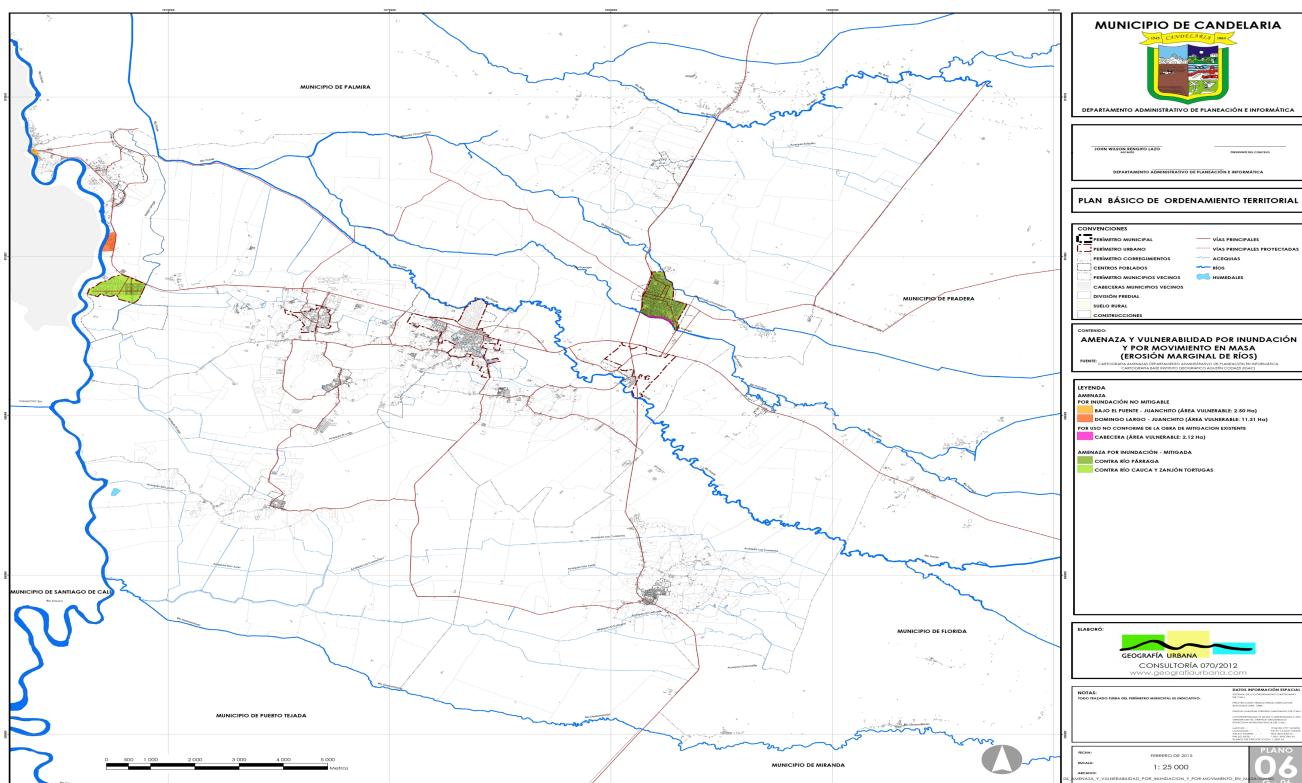
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano de riesgos



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
265	EscrituraDePropiedad	15/04/2019	1	Puerto Tejada

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
378-116803	13/06/2024	1.42	761300001000000 010801800001282	Casa

Observación 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

Observación El bien inmueble objeto de avalúo no tiene garaje.

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	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1007		Fecha escritura	28/06/1999	
Notaria escritura	16		Ciudad escritura	Cali	
Valor administración	99800	Total unidades	72	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
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	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	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	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1999	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	
Estado construcción	Usada	%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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

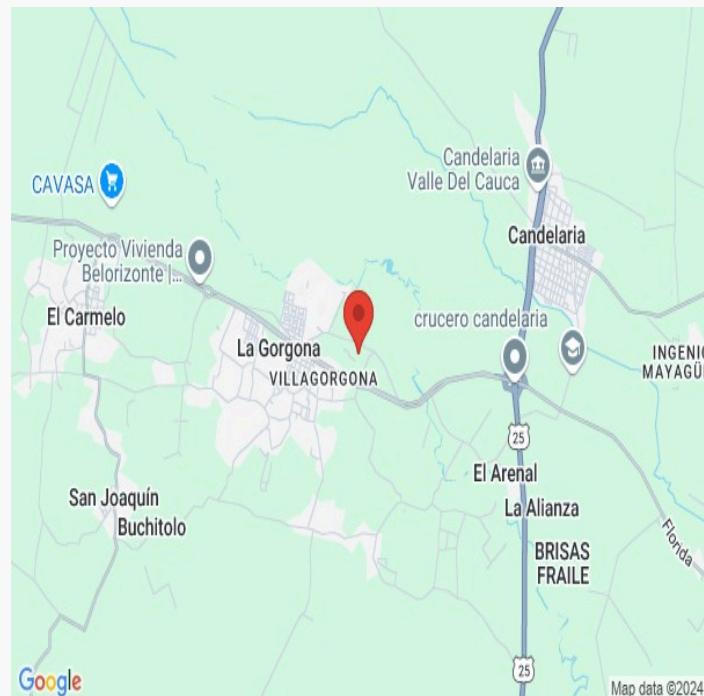
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

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

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

Observación Bien inmueble con acabados sencillos, en buen estado de conservación.

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.398475
GEOGRAFICAS : 3° 23' 54.5094''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.377090
GEOGRAFICAS : 76° 22' 37.5234''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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%	

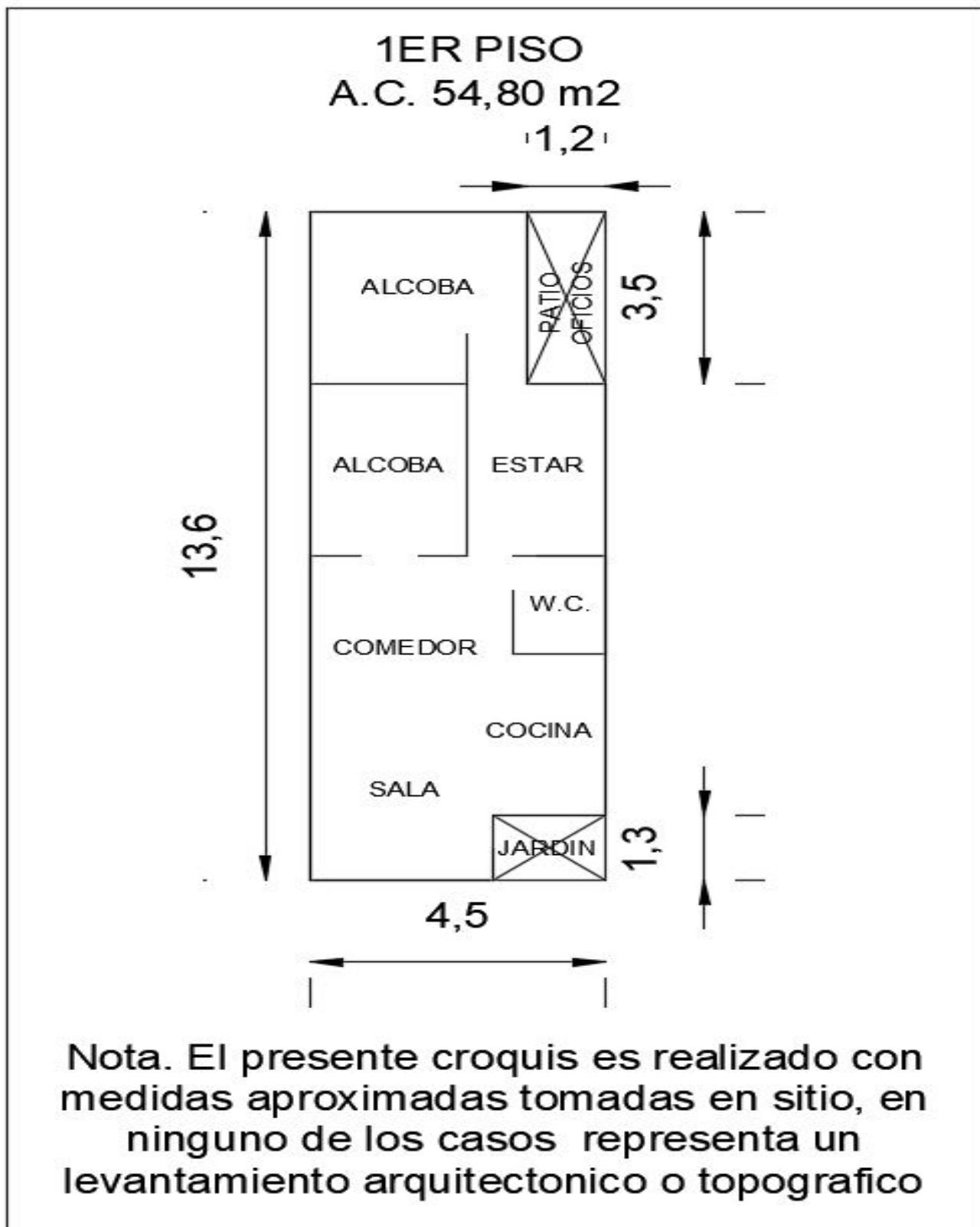
TERRENO	ADOPTADOM2	\$527,022.00	AREA	61.20	TOTAL	\$32,253,746.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	48.96	TOTAL	\$48,960,000.00
VALOR TOTAL		\$81,213,746.40				

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 interviniéntes en la misma.

Enlaces:1.-<https://fincaiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1652780-reddeempresariosinmobiliarios>2.-[En Sitio](#)3.-<https://fincaiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1824166-redinmobiliaria>

Plano



Nota. El presente croquis es realizado con medidas aproximadas tomadas en sitio, en ninguno de los casos representa un levantamiento arquitectónico o topográfico

CERTIFICADO NOMENCLATURA

	MUNICIPIO DE CANDELARIA CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	Código: 54-PDM-FT-158 Fecha: 12-Octubre-2022 Versión: 5 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: LUIS TARSICIO ANTONIO FLORES
Número de Identificación: 5312799
Nomenclatura Certificada: CASA 10
Urbanización / Barrio: CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TERESA
Corregimiento: VILLAGORGONA
Municipio de Candelaria Valle

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

Maria Fernanda Medina Quintana
**MARIA FERNANDA MEDINA QUINTANA
DIRECTORA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMÁTICA**

Nombre	Cargo	Firma
Miguel Vergara Franco	Prof. de Apoyo.	
Miguel Vergara Franco	Prof. de Apoyo.	
Maria Fernanda Medina Quintana	Directora.	
Maria Fernanda Medina Quintana	Directora.	

Los firmantes declaran que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas 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

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



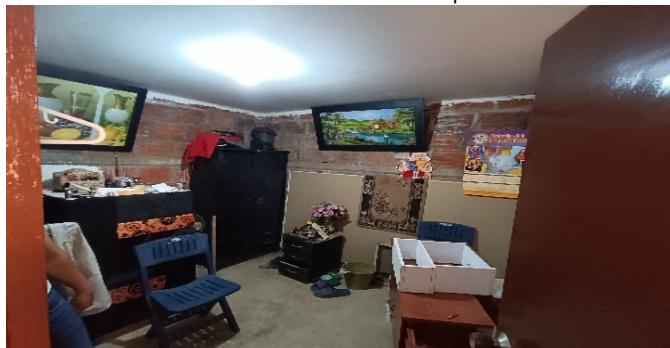
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Shut de Basuras-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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>



Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://anava.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 160 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

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 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
Régimen 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: b7fb0add0



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: 3133248276

Correo Electrónico: alejandromreyes2009.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos y Liquidaciones - Kubo

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 dia 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

b7fb0add0

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: b7lb0ad0



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

Página 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 COMPROVENTA 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 PÚBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240613863895804205

Nro Matrícula: 378-116803

Página 4 TURNO: 2024-378-1-63564

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA.GNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA.GNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA.GNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA.GNP


JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADORA SECCIONAL

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