



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

QR validez del avalúo



<b>Fecha del avalúo</b>	05/12/2024	<b>Fecha de visita</b>	04/12/2024
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CL 12 A # 21 OESTE - 4 PREDIO URBANO LT UNIFAMILIAR 13 MZ A 5 URB MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5 URB MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5		
<b>Barrio</b>	Manzanares de Ciudad del Valle 2		
<b>Ciudad</b>	Candelaria		
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Propietario</b>	JAIVER OSPINA BEDOYA		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 05/12/2024

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ELKIN LEANDRO TABORDA GARZON

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 **JAIVER OSPINA BEDOYA** ubicado en la CL 12 A # 21 OESTE - 4 PREDIO URBANO LT UNIFAMILIAR 13 MZ A 5 URB MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5 URB MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5 Manzanares de Ciudad del Valle 2, 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 \$116,617,350.57 pesos m/cte (Ciento dieciséis millones seiscientos dieciseis mil trescientos cincuenta).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

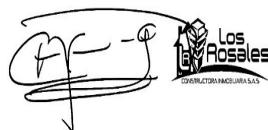
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	71.76	M2	\$681,852.00	41.96%	\$48,929,699.52
Area Construida	Casa 2 pisos	51.89	M2	\$1,304,445.00	58.04%	\$67,687,651.05
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$116,617,350</b>

Valor en letras

Ciento diecisésis millones seiscientos diecisiete mil trescientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
RAANro: AVAL-16932186 C.C: 16932186  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-05 10:03:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	1,625,102	2,247,395	Valor del avalúo en UVR	324,173.55
Proporcional	48,932,640	116,617,350	Valor asegurable	116,617,350
% valor proporcional	41.96	58.04	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> 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 6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.</p> <p><b>Garaje:</b> Cuenta con zona de antejardín donde se puede estacionar un vehículo.</p> <p><b>Entorno:</b> La Urbanización Manzanares de Ciudad del Valle se encuentra al Oeste de la cabecera municipal de Candelaria, cerca al casco urbano de Santiago de Cali. El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales hay actividad comercial representada por comercio tipo informal, predominan locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía. Centro Comercial Poblado Campesino, Almacén Super Galerías Plaza, tienda D1, ARA, estación de policía, Parques, Zonas verdes, iglesias, entre otros.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación:</p>			

Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El predio se encuentra con acabados sencillos, en obras negra sin modificaciones, tal cual fue entregado por la constructora Bolívar.

<b>Código</b>	LRCAJA-75106 741	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ELKIN LEANDRO TABORDA GARZON				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	75106741	<b>Teléfono</b>	3105707685
<b>Email</b>	elkin.taborda1974@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JAIVER OSPINA BEDOYA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	16715455	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 12 A # 21 OESTE - 4 PREDIO URBANO LT UNIFAMILIAR 13 MZ A 5 URB MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5 URB MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5				
<b>Conjunto</b>	URB MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2				
<b>Ciudad</b>	Candelaria	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Manzanares de Ciudad del Valle 2	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> La principal vía de acceso al sector es la doble calzada Santiago de Cali - Candelaria, en dos direcciones, de dos calzadas con separador, por la cual circulan las diferentes rutas de transporte público intermunicipal. <b>Al inmueble se llega así:</b> La Urbanización Manzanares de Ciudad del Valle se encuentra al Oeste de la cabecera municipal de Candelaria, cerca al casco urbano de Santiago de Cali. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.76	AREA DE TERRENO	M2	0
AREA CONSTRUIDA	M2	51.89	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.76	AREA DE TERRENO	M2	71.76
AREA PISO 1	M2	25.21	AREA PISO 1	M2	25.21
AREA PISO 2	M2	26.68	AREA PISO 2	M2	26.68

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangulo	<b>Frente</b>	5,41		
-------------------------	------------	---------------	------	--	--

<b>Fondo</b>	14	<b>Relación frente fondo</b>	1:2		
--------------	----	------------------------------	-----	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	Sector desarrollo de vivienda VIS y VIP Casas y apartamentos torres de 5 pisos.
-------------------------------	---

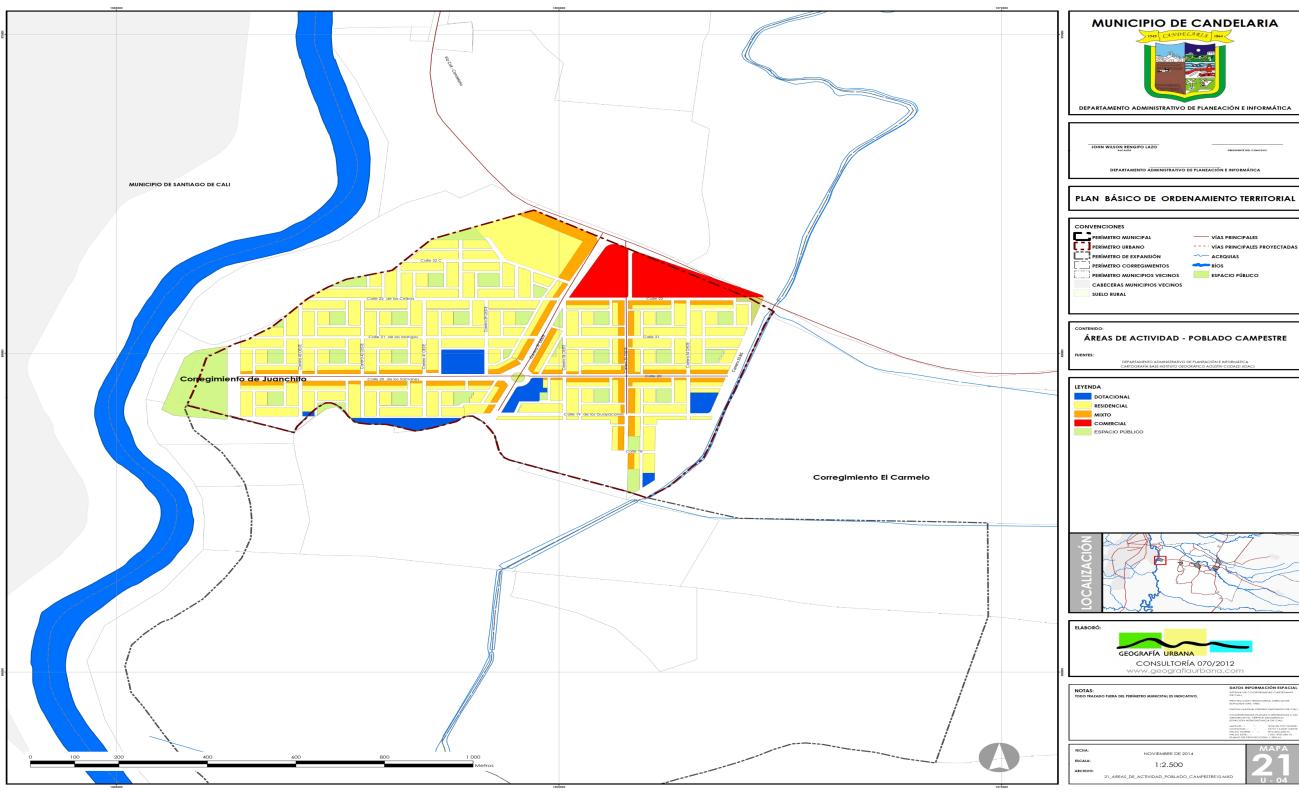
**Comportamiento Oferta y Demanda**

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.

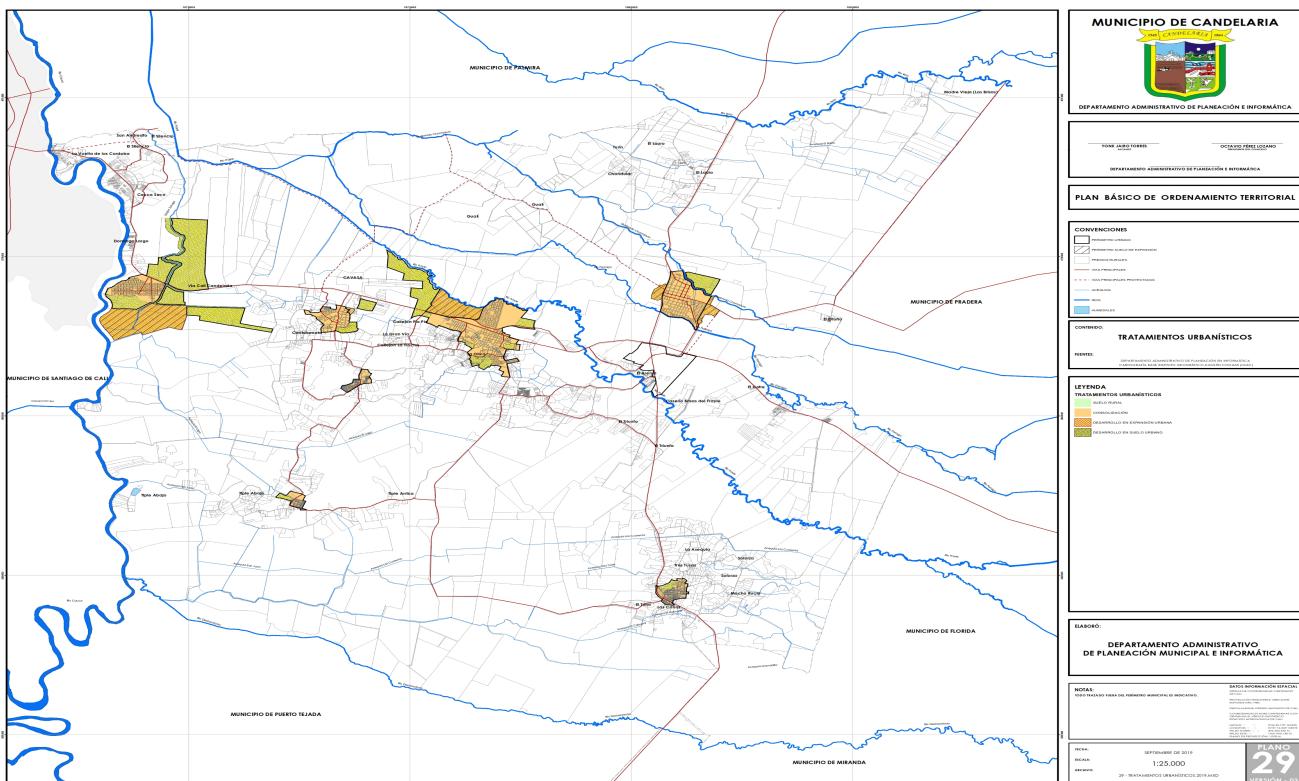
<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 014 de 2019
<b>Area Del Lote</b>	71.76
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangulo
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbana
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Equipamientos Grupo 1 y 2 Comercio grupo 1
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No indica
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Equipamientos Grupo 3 Industrial Grupo 1, 2 y 3 Comercio Grupo 2 y 3
<b>Tratamiento</b>	DESARROLLO EN SUELO URBANO
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No aplica
<b>Indice DeOcupacion</b>	No aplica
<b>Indice DeContruccion</b>	No aplica
<b>Antejardin</b>	No indica
<b>AislamientoPosterior</b>	No indica
<b>Aislamiento Lateral</b>	No indica
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos
<b>Densidad</b>	140viv/ha
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Amenaza por Inundación Mitigada Contra Rio Cauca y Zanjón Tortugas
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Sin amenaza
<b>Suelos De Proteccion</b>	No aplica
<b>Patrimonio</b>	No aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Según titulos suministrados el área de terreno del predio es de 71,76 m <sup>2</sup> y el área construida de 51.89 m <sup>2</sup> , áreas verificadas en sitio, el predio se encuentra en obras negra sin modificaciones tal cual fue entregado por

la constructora Bolívar.

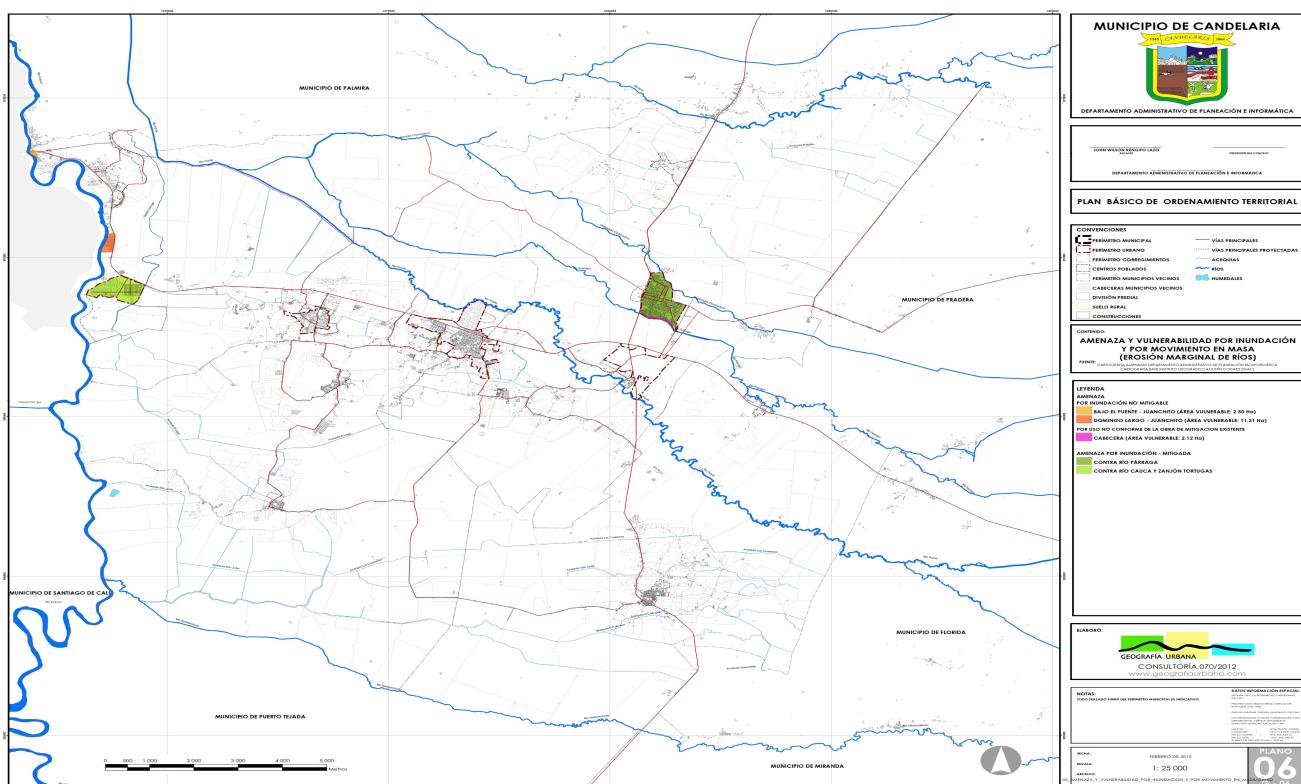
## Plano Uso de suelo-actividad



## Plano Tratamiento urbanístico



### Plano Inundación



**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1462	EscrituraDePropiedad	30/06/2022	1	Candelaria

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
378-243776	20/11/2024	000100040139000-00010	Casa 0040279000

**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 6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Observación**

Cuenta con zona de antejardín donde se puede estacionar un vehículo.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	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	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	La Urbanización Manzanares de Ciudad del Valle se encuentra al Oeste de la cabecera municipal de Candelaria, cerca al casco urbano de Santiago de Cali. El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales hay actividad comercial representada por comercio tipo informal, predominan locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía. Centro Comercial Poblado Campesino, Almacén Super Galerías Plaza, tienda D1, ARA, estación de policía, Parques, Zonas verdes, iglesias, entre otros.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2022	<b>Edad Inmueble</b>	2 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrado.				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

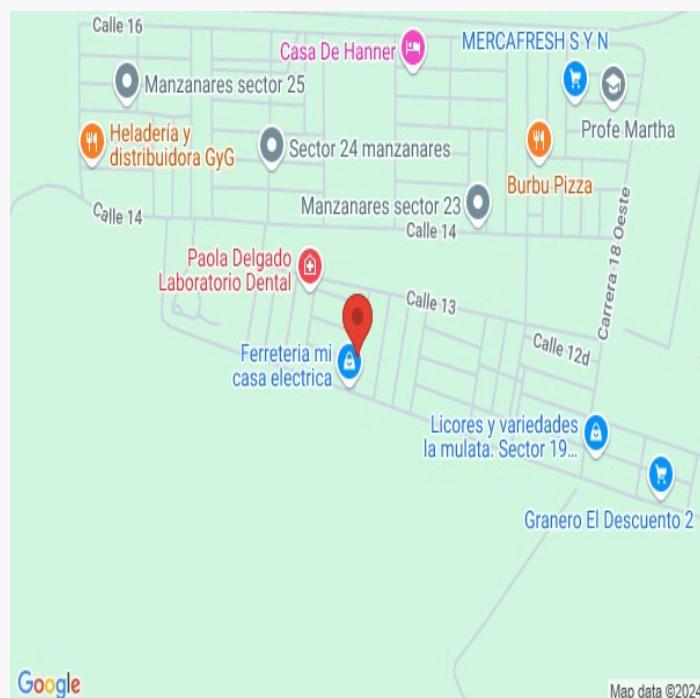
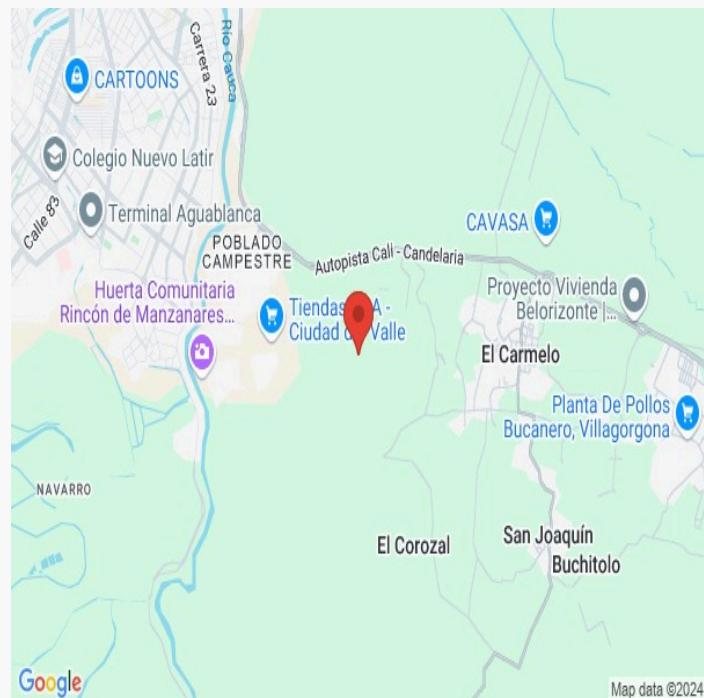
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

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

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

Observación	El predio se encuentra con acabados sencillos, en obras negra sin modificaciones, tal cual fue entregado por la constructora Bolívar.
-------------	---

**Dirección:** CL 12 A # 21 OESTE - 4 PREDIO URBANO LT UNIFAMILIAR 13 MZ A 5 URB  
MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5 URB MANZANARES DE  
CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5 | Manzanares de Ciudad del Valle 2 |  
Candelaria | Valle del Cauca



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.401992  
GEOGRAFICAS : 3° 24' 7.1706''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.441577  
GEOGRAFICAS : 76° 26' 29.6766''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Manzanares Ciudad del Valle	\$117,000,000	1	\$117,000,000	3103157550	71.76	51.89	\$1,311,818	\$68,070,236
2	Manzanares Ciudad del Valle	\$117,000,000	1	\$117,000,000	3103157550	71.76	51.89	\$1,311,818	\$68,070,236
3	Manzanares Ciudad del Valle	\$117,000,000	1	\$117,000,000	3103157550	71.76	51.89	\$1,311,818	\$68,070,236
<b>Del inmueble</b>					<b>71.76</b>	<b>51.89</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,929,764	\$681,853	1.0	1.0	1.00	\$681,853
2	\$48,929,764	\$681,853	1.0	1.0	1.00	\$681,853
3	\$48,929,764	\$681,853	1.0	1.0	1.00	\$681,853
				PROMEDIO	\$681,852.90	
				DESV. STANDAR	\$0.00	
				COEF. VARIACION	0.00%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$681,853.00	AREA	71.76	TOTAL	\$48,929,771.28
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,304,445.00	AREA	51.89	TOTAL	\$67,687,651.05
VALOR TOTAL		\$116,617,422.33				

**Observaciones:**

Se consulto la sala de ventas del proyecto Manzanares de Ciudad del Valle, proyecto vendido en su totalidad, el valor de las casas es 90 SMLV, excepto a lagun desestimiento se venderia por el valor del incremento del salario minimo año 2025 con entrega inmediata.

**Enlaces:**1-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/cali/manzanares-sector-26-al-36-ciudad-del-valle>2-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/cali/manzanares-sector-26-al-36-ciudad-del-valle>3-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/cali/manzanares-sector-26-al-36-ciudad-del-valle>

## Casa Manzanares Ciudad del Valle

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	51.89
Area construida vendible	51.89
Valor M2 construido	\$1,311,000
Valor reposición M2	\$68,027,790
Valor reposición presupuesto M2	\$1,311,000
Fuente	IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,311,000
Calificación estado conservación	1
Vida útil	70
Vetus Tez	1
Edad en % de vida útil	1.43 %
Fitto y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,304,445
Valor adoptado depreciado	\$1,304,445
<b>Valor total</b>	<b>\$67,687,651</b>

Plano

PLANO  
CASA TIPO - ACCESO DERECHO  
SECTOR 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36

Cerramiento En Mala Estimada.



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



Futuro baño



**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-75106741**



PIN de Validación: ad461eab



<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 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

**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: ad460aa9



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: 3131248276

Correo Electrónico: alejreyes2009.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos y Liquidación - KTA

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**

ad460aa9

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ad461eab



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-75106741 M.I.: 378-243776*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411202068104190554**

**Nro Matrícula: 378-243776**

Página 1 TURNO: 2024-378-1-119131

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 01:58:35 PM

### "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: CANDELARIA

FECHA APERTURA: 30-03-2022 RADICACIÓN: 2022-378-6-3358 CON: ESCRITURA DE: 23-12-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE UNIFAMILIAR 13 MANZANA A5 URB. MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2. CON CASA 13 MANZANA A5. URB. MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2. CON CASA 13 MANZ. A5 CALLE 12 A #. 21 OESTE-4 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 7206, 2021/12/23, NOTARIA DECIMA CALI. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 71 CENTIMETROS CUADRADOS: 7600

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 51 CENTIMETROS: CUADRADOS8900

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

#### COMPLEMENTACION:

01. -ESCRITURA 2158 DEL 21/12/2020 NOTARIA TRECE 13 DE CALI REGISTRADA EL 9/3/2021 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: SAN TREBOL S.A.S. NIT. 800.078.021-2 , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 NIT. 830.053.700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-236018 .--

02. -ESCRITURA 2158 DEL 21/12/2020 NOTARIA TRECE 13 DE CALI REGISTRADA EL 9/3/2021 POR DESENGLOBE A: SAN TREBOL S.A.S NIT. #. 800.078.021-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-236018 .--

TRADICIÓN MATRICULA 378-16432:

01. -ESCRITURA 831 DEL 14/7/2020 NOTARIA TRECE DE CALI REGISTRADA EL 16/7/2020 POR CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: SOCIEDAD D. DOMINGUEZ S.A.S. , A: SAN TREBOL S.A.S NIT 800078021-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-16432 .--

02. -ESCRITURA 255 DEL 14/2/2020 NOTARIA TRECE DE CALI REGISTRADA EL 21/2/2020 POR COMPRAVENTA DE: DIEGO ANTONIO DOMINGUEZ MEJIA , A: D DOMINGUEZ SAS NIT. 8000780212 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-16432 .--

03. -SENTENCIA 013 DEL 31/1/1985 JUZG. 2. CI DE PALMIRA REGISTRADA EL 18/3/1985 POR PRESCRIPCION A: DIEGO ANTONIO DOMINGUEZ MEJIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-16432 .--

----TRADICIÓN MATRICULA 378-35336----

01.-ESCRITURA 831 DEL 14/7/2020 NOTARIA TRECE DE CALI REGISTRADA EL 16/7/2020 POR CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: SOCIEDAD D. DOMINGUEZ S.A.S. A: SAN TREBOL S.A.S NIT 800078021-2, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-35336 .--

02. -RESOLUCION 76130-002 DEL 7/12/2018 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE PALMIRA REGISTRADA EL 24/1/2019 POR RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE PALMIRA , A: SOCIEDAD D. DOMINGUEZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-35336 .--

03. -ESCRITURA 4397 DEL 22/11/2006 NOTARIA TRECE DE CALI REGISTRADA EL 24/11/2006 POR COMPRAVENTA DE: DIEGO ANTONIO DOMINGUEZ MEJIA , A: D.DOMINGUEZ S.C.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-35336 .--



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411202068104190554**

**Nro Matrícula: 378-243776**

Página 2 TURNO: 2024-378-1-119131

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 01:58:35 PM

### "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

04.- ESCRITURA 1829 DEL 17/7/1970 NOTARIA 4 DE CALI REGISTRADA EL 28/7/1970 POR COMPROVENTA ESTE Y OTRO DE: JORGE ZAMORANO GARCIA , A: DIEGO ANTONIO DOMINGUEZ MEJIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-35336 .--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 12 A # 21 OESTE - 4 PREDIO URBANO LT UNIFAMILIAR 13 MZ A 5 URB MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5 URB MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 CON CASA 13 MZ A 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 243617

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-03-2021 Radicación: 2021-378-6-3718**

Doc: ESCRITURA 2158 DEL 21-12-2020 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - SOBRE ESTE Y OTROS NUEVE PREDIOS- (DEUDOR GARANTIZADO CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.)

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 NIT. 830.053.700-

6

X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-02-2022 Radicación: 2022-378-6-3358**

Doc: ESCRITURA 7206 DEL 23-12-2021 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2. NIT.

830.053.700-6

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-07-2022 Radicación: 2022-378-6-14294**

Doc: ESCRITURA 1462 DEL 30-06-2022 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA EXCLUSIVAMENTE SOBRE ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCOLOMBIA

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2. NIT.





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411202068104190554**

**Nro Matrícula: 378-243776**

Página 4 TURNO: 2024-378-1-119131

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 01:58:35 PM

### "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 CORRIGE EL NOMBRE DE "JAIVER OSPINA BEDOYA" EN BLOQUE DE PERSONAS VALE. ART.59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-378-3-1476 Fecha: 31-08-2022

SE CORRIGE EL NOMBRE DE "JAIVER OSPINA BEDOYA" EN BLOQUE DE PERSONAS VALE. ART.59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-378-3-1476 Fecha: 31-08-2022

SE CORRIGE NOMBRE DE LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN BLOQUE DE PERSONAS VALE. ART.59 LEY 1579/2012

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-378-1-119131 FECHA: 20-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

JACKELINE BURGOS PALOMINO  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública