



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-16767669

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JESUS ANTONIO POLANIA MUÑOZ
NIT / C.C CLIENTE	16767669
DIRECCIÓN	CALLE 15B - 18 OESTE 178 MZG3 CA 33A S22 MANZANAREZ CANDELARIA VALLE DEL CAUCA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	MANZANARES SECTOR 22
CIUDAD	Candelaria
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/12/2024
FECHA INFORME	09/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ERAZO MUNOZ DIOMAR NOHELIA				
NUM.	587 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	19/05/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Candelaria		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	Sin información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporó				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	no aplica.	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50				

M. INMOB.	N°
378-256799	MANZANA G3 CASA 33A

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble se encuentra ubicado en el sector 22 de la urbanización Manzanares, dentro del proyecto Ciudad del Valle, en Candelaria, Valle del Cauca. Está situado sobre la calle 15B, a 200 metros de la avenida calle 14, la cual conecta con la carrera 30 oeste. Esta última se enlaza con la vía que conduce de Candelaria a Cali y viceversa.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
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	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 113,425,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 113,425,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS


FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
Perito Actuante
C.C: 1010163646 RAA: AVAL-1010163646
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-07 15:39:00


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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal No. 002 del 29 de enero de 2015 , el cual modificó el Acuerdo No. 015 del 29 de diciembre de 2005.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	2	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	50.33			
AREA PRIVADA	M2	45.37			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.37

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 15B - 18 OESTE 178 MZG3 CA 33A S22 MANZANAREZ CANDELARIA VALLE DEL CAUCA | MANZANARES SECTOR 22 | Candelaria | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5258, fecha: 09/09/2022, Notaría: 10 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		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	NO

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2022
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Casa Medianera		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Firmado electrónicamente en Aval(Sign, Hash: cd625d208b

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA	45.37	M2	\$2,500,000.00	100.00%	\$113,425,000.00
TOTALES					100%	\$113,425,000
Valor en letras			Ciento trece millones cuatrocientos veinticinco mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$113,425,000

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:	En el sector inmediato se observa el desarrollo de construcciones bifamiliares, así como proyectos multifamiliares de hasta cinco pisos, reflejando una tendencia de urbanización orientada tanto a viviendas independientes como a edificaciones de mayor densidad habitacional.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Entorno: Ciudad del Valle es una urbanización ubicada en el municipio de Candelaria, Valle del Cauca, que ha experimentado un notable desarrollo residencial en los últimos años. El sector se caracteriza por una combinación de viviendas bifamiliares y proyectos multifamiliares de hasta cinco pisos, reflejando una tendencia hacia la densificación urbana y la diversificación de opciones habitacionales. En las inmediaciones de Ciudad del Valle, se destacan varios lugares representativos que aportan al dinamismo y atractivo de la zona, **Juanchito**, Sede Educativa Santa Rita de Cassia, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 5258, Fecha escritura: 09/09/2022, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, 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, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se trata de un inmueble en obra gris, entregado en las condiciones estándar por la constructora. Únicamente cuenta con acabados en el baño social ubicado en el segundo nivel, el cual presenta enchapes cerámicos en la ducha y pisos. Los muros, aunque están pintados, no han sido repellados ni estucados, lo que refleja un estado básico de terminación, adecuado para futuras personalizaciones o acabados finales según las necesidades del propietario.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; **se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 14 C # 18	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000		\$		\$	\$2,473,958.33	3107288753
2	CARRERA 21 OESTE #12-80	1	\$135,000,000	0.9	\$121,500,000		\$		\$	\$2,531,250.00	3152958270
3	CL 12 C # 22OESTE		\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,572,916.67	3136138303
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,473,958.33
2	1	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,531,250.00
3	1	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,572,916.67
2 años										
									PROMEDIO	\$2,526,041.67
									DESV. STANDAR	\$49,684.34
									COEF. VARIACION	1.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,575,726.00	TOTAL	\$116,860,688.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,476,357.33	TOTAL	\$112,352,332.06
VALOR TOTAL	\$113,425,000.00			

Observaciones:

Para establecer el valor del inmueble, se utiliza como referencia la **Resolución 620 de 2008**, la cual regula los procedimientos de valoración. En este caso, se han tomado tres ofertas del mismo sector correspondientes a casas en obra gris, similares al inmueble objeto de estudio. Con el fin de determinar el valor más probable, se aplica únicamente un **factor de negociación** en un rango entre el 5% y el 10% sobre las ofertas encontradas. Este ajuste permite reflejar condiciones reales del mercado y obtener un valor representativo y objetivo del inmueble evaluado.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191503516>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191163897>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191062839>

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: cd625d1208b

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 15B - 18 OESTE 178 MZG3 CA 33A S22 MANZANAREZ
CANDELARIA VALLE DEL CAUCA | MANZANARES SECTOR 22
| Candelaria | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.4056072090725915

Longitud: -76.43739881117887

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 20.1846''

Longitud: 76° 26' 14.6358''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

CASA TIPO- ACCESO DERECHO APLICA PARA SECTORES 12A - 16 - 17 - 18 - 19 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



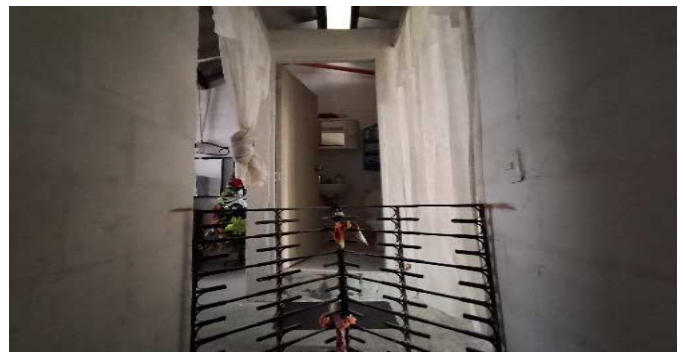
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



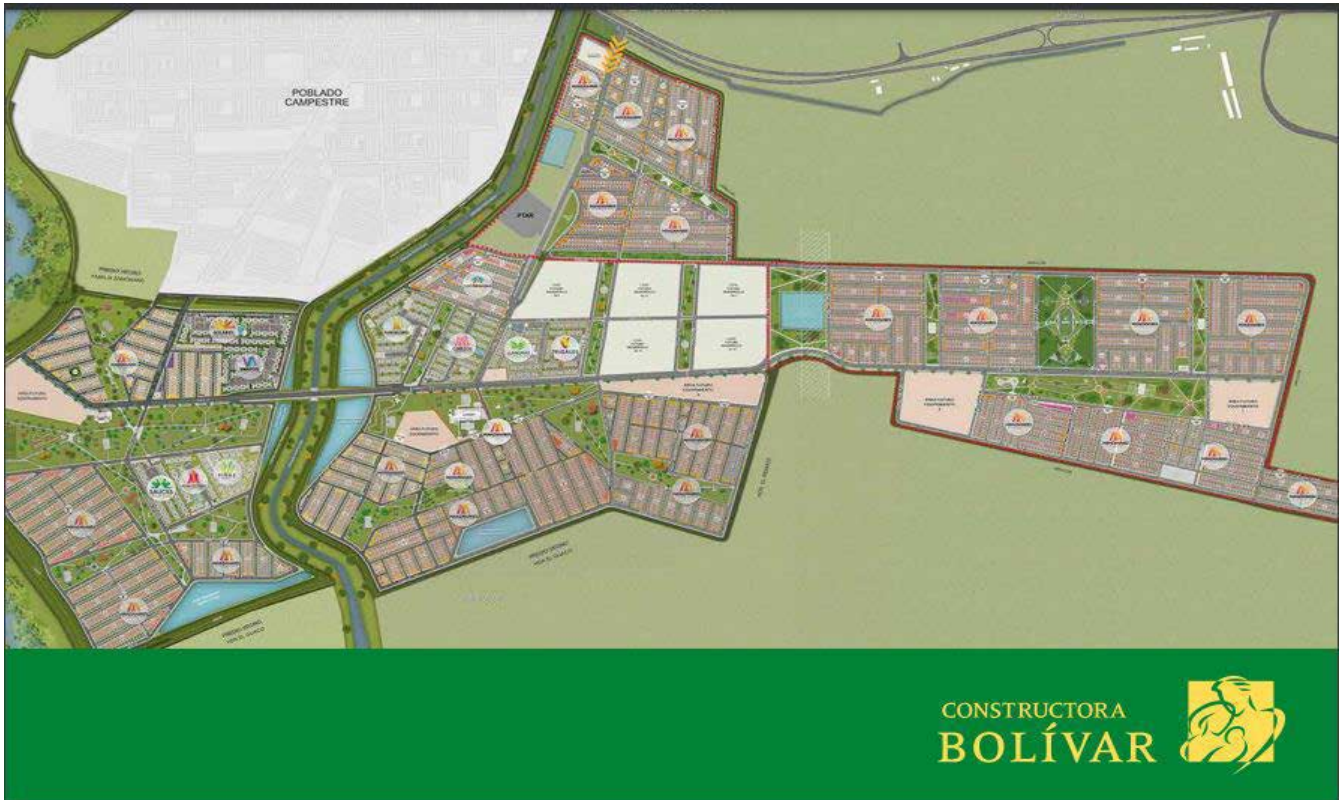
Patio Interior



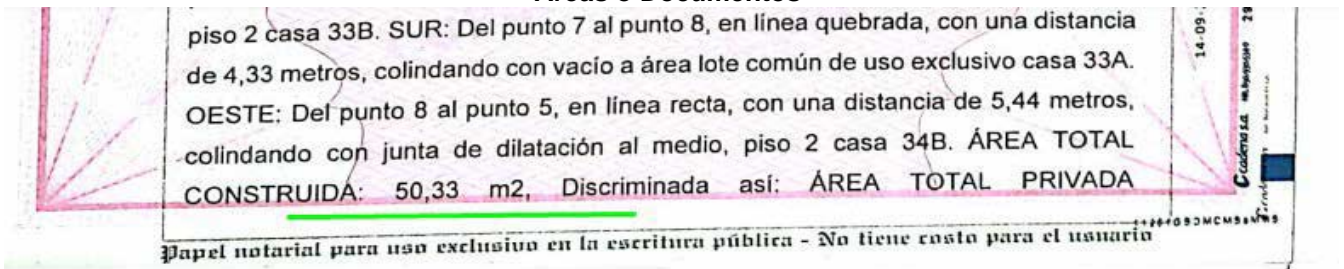
Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: cd625d208b

CRUCE CARTOGRÁFICO

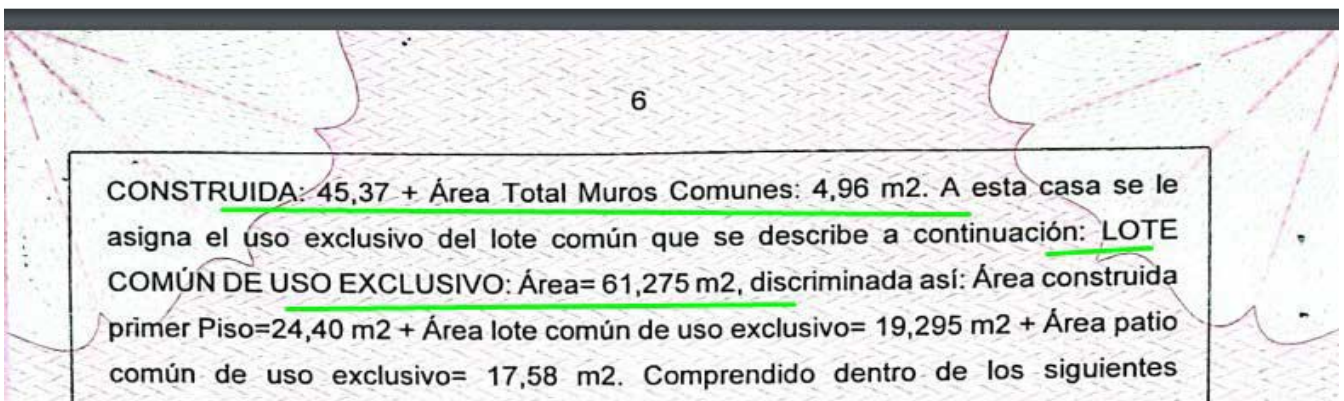
Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



Áreas o Documentos



Powered by CamScanner



República de Colombia

Modelo notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, rectificadoras y documentos del archivo n

15,00 metros, colindando con lote 34. MANZANA G3 CASA 33A. A esta casa se accede a través del área libre lote y la puerta principal identificada con el número Calle 15B # 18 Oeste - 178 de la actual nomenclatura urbana del Corregimiento de Juanchito. ÁREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA: Área=45,37 m2. Discriminadas así: Área privada construida Piso 1=22,31 m2 + Área privada construida Piso 2=23,060 m2. PISO 1: NADIR: 0,00. CENIT: 2,33 metros. ALTURA LIBRE: 2,33 metros (Del piso a la parte inferior de la losa sin contar el acabado). LINDEROS: NORTE: Del punto 1 al punto 2, en línea quebrada, con una distancia de 5,63 metros, colindando con patio común de uso exclusivo casa 33A. ESTE: Del punto 2 al punto 3, en línea recta, con una distancia de 6,61 metros, colindando con piso 1 casa 33B. SUR: Del punto 3 al punto 4, en línea quebrada, con una distancia de 4,00 metros, colindando con área lote común de uso exclusivo casa 33A. OESTE: Del punto 4 al punto 1, en línea recta, con una distancia de 4,99 metros, colindando con junta de dilatación al medio, piso 1 casa 34B. PISO 2: NADIR: 2,43 metros (Del piso superior de losa sin contar el acabado). CENIT: 4,65 / 5,41 metros (A la parte inferior de la cubierta en pendiente). ALTURA LIBRE: 2,22/2,98 metros. LINDEROS: NORTE: Del punto 5 al punto 6, en línea quebrada, con una distancia de 5,38 metros, colindando con vacío a patio común de uso exclusivo casa 33A. ESTE: Del punto 6 al punto 7, en línea recta, con una distancia de 6,49 metros, colindando con piso 2 casa 33B. SUR: Del punto 7 al punto 8, en línea quebrada, con una distancia

09-21 1115/KaIQAH5889

29-17-27

Ca42849

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-16767669



PIN de Validación: b09b0a62



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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
11 Mayo 2018

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b09b0a62



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b09b0a62



- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N° 45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010163646

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b09b0a62



PIN DE VALIDACIÓN

b09b0a62

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 veintitres (23) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-16767669 M.I.: 378-256799



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

Certificado generado con el Pin No: 2412027928104876598

Nro Matrícula: 378-256799

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-123728

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 10:23:12 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: CANDELARIA

FECHA APERTURA: 25-10-2022 RADICACIÓN: 2022-378-6-18816 CON: ESCRITURA DE: 09-09-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA G3 CASA 33A CON coeficiente de propiedad 50% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 5258, 2022/09/09, NOTARIA DECIMA CALI. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 45 CENTIMETROS CUADRADOS: 3700

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

COEFICIENTE : 50%%

COMPLEMENTACION:

- 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 FIDELICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2 NIT. 830.053.700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-236017 .--
TRADICIÓN MATRICULA 378-16432:
- 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 .--
- 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 .--
- 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 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CL 15 B #18 OESTE-178 MANZANA G3 CASA 33A
- 2) UR MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 255999

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 2412027928104876598

Nro Matrícula: 378-256799

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-123728

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 10:23:12 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

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: 28-09-2022 Radicación: 2022-378-6-18816

Doc: ESCRITURA 5258 DEL 09-09-2022 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-06-2023 Radicación: 2023-378-6-10051

Doc: ESCRITURA 587 DEL 19-05-2023 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA. B.F.#001-06-1001766697.\$1343300. PAL965204. 13-06-2023

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

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

830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-06-2023 Radicación: 2023-378-6-10051

Doc: ESCRITURA 587 DEL 19-05-2023 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

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

830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-06-2023 Radicación: 2023-378-6-10051

Doc: ESCRITURA 587 DEL 19-05-2023 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$96,880,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) SUBSIDIO OTORGADO POR FONDO NACIONAL DE VIVIENDA.

FONVIVIENDA ¿MI CASA YA ¿RES.# 0250 DE 5 MAYO DE 2023.

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

A: ERAZO MUÑOZ DIOMAR NOHELIA

CC# 66764136 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-06-2023 Radicación: 2023-378-6-10051

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2412027928104876598

Nro Matrícula: 378-256799

Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-123728

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 10:23:12 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-378-1-123728

FECHA: 02-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-16767669
	Hash documento:	cd625d208b
	Fecha creación:	2024-12-08 18:44:07

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA</p> <p>Documento: 1010163646</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 997592</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com Celular: 3204188428</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 186.86.52.60 2024-12-07 15:39:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

