



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

QR validez del avalúo



| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 27/12/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | CARRERA 42B BIS 48-40 AP 101 | |
| Barrio | CIUDAD CORDOBA | |
| Ciudad | Cali | |
| Departamento | Valle del Cauca | |
| Propietario | ROMERO YESQUEN EDITH ESTHER | |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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: LUIS JILMAR LEON PALACIOS

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 **ROMERO YESQUEN EDITH ESTHER** ubicado en la CARRERA 42B BIS 48-40 AP 101 CIUDAD CORDOBA, de la ciudad de Cali.

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 \$122,920,200.00 pesos m/cte (Ciento veintidós millones novecientos veinte mil doscientos).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | APARTAMENTO | 59.67 | M2 | \$2,060,000.00 | 100.00% | \$122,920,200.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$122,920,200 |

Valor en letras

Ciento veintidós millones novecientos veinte mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
RAANro: AVAL-1010163646 C.C: 1010163646
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-29 15:41:00

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

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral | 0 | 2,060,000 | Valor del avalúo en UVR | 122,920,200.00 |
| Proporcional | 0 | 122,920,200 | Valor asegurable | 122,920,200 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |

Calificación garantía**No Favorable****Observación calificación**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se ratifica la no favorabilidad, una vez revisados las imágenes de los planos, aunque borrosas, podemos evidenciar que las escaleras debieron quedar dentro del paramento de fachada, y no externas.

Observación

General: Inmueble ubicado en: El inmueble está ubicado en la Comuna 15 de Cali, en el Barrio Ciudad Córdoba, sobre la vía peatonal de la Carrera 42B Bis, a 50 metros de la Avenida Calle 48, a 50 metros de la Carrera 42B y a 400 metros de la Calle 54, también conocida como Avenida Ciudad de Cali. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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 antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: En el entorno cercano se destacan la Institución Educativa Carlos Holmes Trujillo, el Skate Park Ciudad Córdoba, el Centro de Salud El Vallado, la Estación de Policía El Vallado, y el Polideportivo de Ciudad Córdoba. Además, las vías principales en la zona incluyen la Carrera 42B Bis, la Avenida Calle 48, la Calle 50, y la Carrera 41F.

Propiedad horizontal: Escritura: 1801, Fecha escritura: 11/12/2020, Notaría escritura: 2,

Ciudad escritura: CALI, Administración: No aplica, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble presenta pisos en cerámica en todas las dependencias, los muros están terminados con estucados y pintados, y los techos son en yeso. En general, el estado de conservación es bueno, sin evidencias de humedad significativa o daños estructurales visibles, lo que sugiere un mantenimiento adecuado de los acabados y de la estructura en su conjunto.

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

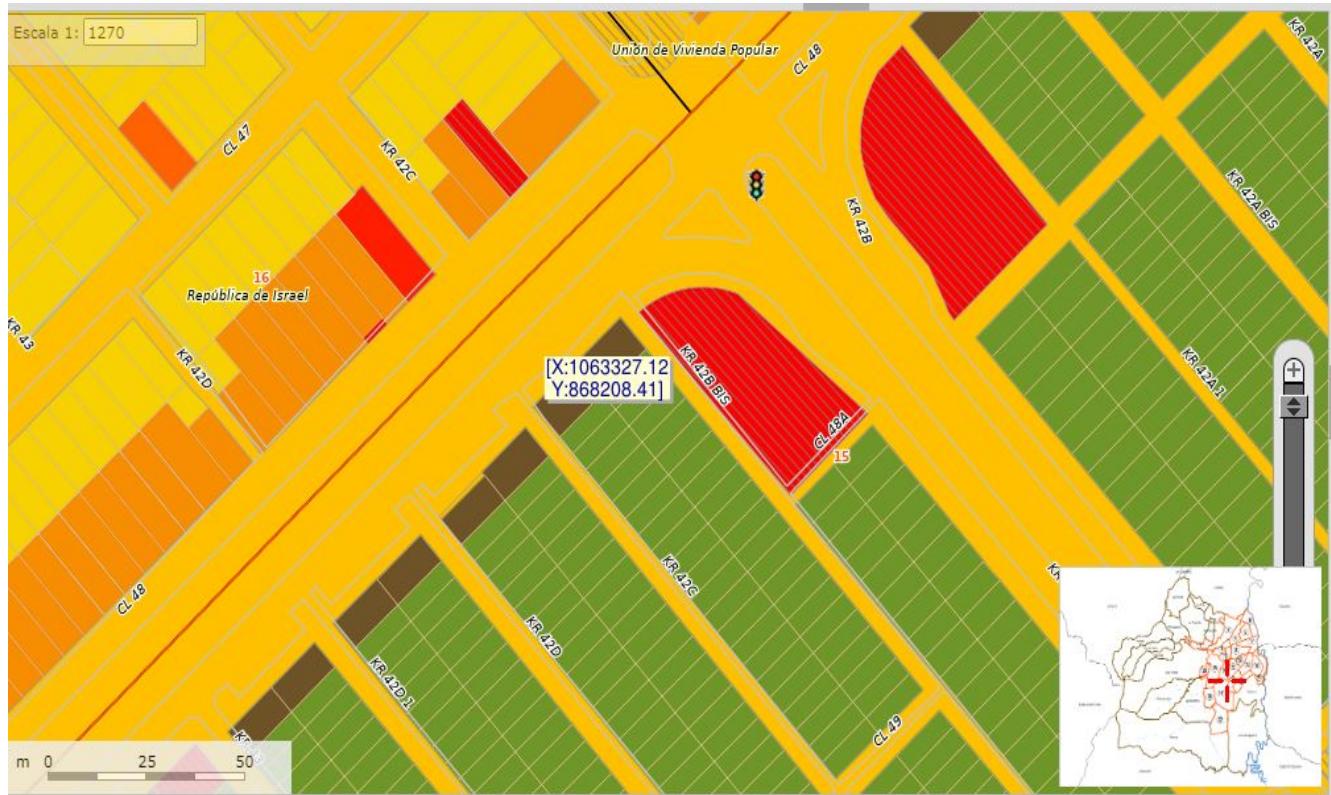
| | | | | | |
|---|--|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-10776 32547-V2 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | LUIS JILMAR LEON PALACIOS | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1077632547 | Teléfono | 3105303276 |
| Email | jilma.leon@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | ROMERO YESQUEN EDITH ESTHER | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 59165298 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CARRERA 42B BIS 48-40 AP 101 | | | | |
| Conjunto | BIFAMILIAR MACA CERON | | | | |
| Ciudad | Cali | Departamento | Valle del Cauca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | CIUDAD CORDOBA | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: El inmueble está ubicado en la Comuna 15 de Cali, en el Barrio Ciudad Córdoba, sobre la vía peatonal de la Carrera 42B Bis, a 50 metros de la Avenida Calle 48, a 50 metros de la Carrera 42B y a 400 metros de la Calle 54, también conocida como Avenida Ciudad de Cali.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> | | | | |

| | | | | | |
|--|--|----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | |
| Clase inmueble | Bifamiliar | 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 PRIVADA | M2 | 59.67 | AREA PRIVADA VALORIZADA | M2 | 59.67 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 65.6 | AREA PRIVADA VALORIZADA | M2 | 59.67 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 4 | | | |
| 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 1801 del 11 de diciembre de 2020, Notaría Segunda de Cali.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 373 de 2014.</p> | | | | |

Consulta Catastral y/o Predial

| Resultado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------|------------------------|-------------------------|------------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|---------------|------------------------|-----------|-----------|---|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|----------------|------------------------------------|------------------------|-----------|------|------|------------------------|--------------|------------|---------------|--|
| Exportar Selección | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▼ Capa: Areas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▲ Capa: Inundacion fluvial | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Tipo amenaza</th> <th style="text-align: right;">Fuente</th> <th style="text-align: right;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; width: 15px;"></td> <td style="width: 40px;"></td> <td colspan="4" style="text-align: center;">Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">OSO</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;"></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | Tipo amenaza | | | | | | Fuente | Remover | | | Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s) | | | | OSO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tipo amenaza | | | | | | Fuente | Remover | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s) | | | | OSO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▲ Capa: Edificabilidad | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">@</th> <th style="text-align: center;">Indice constr base</th> <th style="text-align: center;">Indice constr adicional</th> <th style="text-align: center;">Indice ocupacion</th> <th style="text-align: center;">Normas volumetricas</th> <th style="text-align: center;">Norma complementaria</th> <th style="text-align: center;">Resoluciones</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; width: 15px;"></td> <td style="width: 40px;">2,2</td> <td style="width: 40px;">1</td> <td style="width: 40px;">Ver más</td> <td style="width: 40px;"></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | @ | Indice constr base | Indice constr adicional | Indice ocupacion | Normas volumetricas | Norma complementaria | Resoluciones | Remover | | 2,2 | 1 | Ver más | Ver más | Ver más | Ver más | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| @ | Indice constr base | Indice constr adicional | Indice ocupacion | Normas volumetricas | Norma complementaria | Resoluciones | Remover | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2,2 | 1 | Ver más | Ver más | Ver más | Ver más | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▲ Capa: Tratamientos urbanisticos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">@</th> <th colspan="3" style="text-align: center;">Nombre</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Norma</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Resoluciones</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; width: 15px;"></td> <td colspan="3" style="width: 40px;">CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td> <td colspan="2" style="width: 40px;">Ver más</td> <td colspan="2" style="width: 40px;">Ver más</td> <td colspan="2" style="width: 40px;"></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | @ | Nombre | | | Norma | | Resoluciones | | Remover | | | CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2) | | | Ver más | | Ver más | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| @ | Nombre | | | Norma | | Resoluciones | | Remover | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2) | | | Ver más | | Ver más | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▲ Capa: Areas de actividads | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">@</th> <th style="text-align: center;">Nombre</th> <th style="text-align: center;">Area actividad</th> <th style="text-align: center;">Tipo</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Vocation</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Normas complementarias</th> <th style="text-align: center;">CIIU 4</th> <th style="text-align: center;">Actividades permitidas</th> <th style="text-align: center;">Resoluciones / Acuerdos</th> <th style="text-align: center;">Norma</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; width: 15px;"></td> <td style="width: 40px;">AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td> <td style="width: 40px;">AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td> <td style="width: 40px;">AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td> <td style="width: 40px;">Ver más</td> <td style="width: 40px;"></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | | @ | Nombre | Area actividad | Tipo | Vocation | | Normas complementarias | | CIIU 4 | Actividades permitidas | Resoluciones / Acuerdos | Norma | Remover | | AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE | AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE | AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE | Ver más | Ver más | Ver más | Ver más | | | | | | | | | | | | |
| @ | Nombre | Area actividad | Tipo | Vocation | | Normas complementarias | | CIIU 4 | Actividades permitidas | Resoluciones / Acuerdos | Norma | Remover | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE | AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE | AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE | Ver más | Ver más | Ver más | Ver más | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▲ Capa: Estrato urbano y expansión | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">@</th> <th style="text-align: center;">ID predio</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">NPN</th> <th style="text-align: center;">No. predial</th> <th style="text-align: center;">Comuna</th> <th style="text-align: center;">Barrio / Sector</th> <th style="text-align: center;">Condición</th> <th style="text-align: center;">Dirección</th> <th style="text-align: center;">Dirección certificada</th> <th style="text-align: center;">Manzana - lado</th> <th style="text-align: center;">Lado</th> <th style="text-align: center;">Estrato valor</th> <th style="text-align: center;">Estrato descripción</th> <th style="text-align: center;">Uso principal</th> <th style="text-align: center;">Fecha publicación</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; width: 15px;"></td> <td style="width: 40px;">56357</td> <td style="width: 40px;">760010100159600320006000000006</td> <td style="width: 40px;">Ñ011200060000</td> <td style="width: 40px;">15</td> <td style="width: 40px;">Ciudad Córdoba</td> <td style="width: 40px;">Predio no reglamentado en PH (NPH)</td> <td style="width: 40px;">K 42 B BIS # 48 - 40 1</td> <td style="width: 40px;">15960032C</td> <td style="width: 40px;">C</td> <td style="width: 40px;">3</td> <td style="width: 40px;">Medio-bajo</td> <td style="width: 40px;">Habitacional</td> <td style="width: 40px;">2023-04-27</td> <td style="width: 40px;"></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | | @ | ID predio | NPN | | No. predial | Comuna | Barrio / Sector | Condición | Dirección | Dirección certificada | Manzana - lado | Lado | Estrato valor | Estrato descripción | Uso principal | Fecha publicación | Remover | | 56357 | 760010100159600320006000000006 | Ñ011200060000 | 15 | Ciudad Córdoba | Predio no reglamentado en PH (NPH) | K 42 B BIS # 48 - 40 1 | 15960032C | C | 3 | Medio-bajo | Habitacional | 2023-04-27 | | |
| @ | ID predio | NPN | | No. predial | Comuna | Barrio / Sector | Condición | Dirección | Dirección certificada | Manzana - lado | Lado | Estrato valor | Estrato descripción | Uso principal | Fecha publicación | Remover | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 56357 | 760010100159600320006000000006 | Ñ011200060000 | 15 | Ciudad Córdoba | Predio no reglamentado en PH (NPH) | K 42 B BIS # 48 - 40 1 | 15960032C | C | 3 | Medio-bajo | Habitacional | 2023-04-27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▲ Capa: Terrenos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">@</th> <th style="text-align: center;">ID predio</th> <th style="text-align: center;">No. predial</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">NPN</th> <th style="text-align: center;">Tipo avaluo</th> <th style="text-align: center;">Sector</th> <th style="text-align: center;">Comuna</th> <th style="text-align: center;">Barrio</th> <th style="text-align: center;">Manzana</th> <th style="text-align: center;">Terreno</th> <th style="text-align: center;">Predio</th> <th style="text-align: center;">Dirección</th> <th style="text-align: center;">Edificio / Conjunto residencial</th> <th style="text-align: center;">Fecha actualización</th> <th style="text-align: center;">Área</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; width: 15px;"></td> <td style="width: 40px;">56357</td> <td style="width: 40px;">Ñ011200060000</td> <td style="width: 40px;">760010100159600320006000000006</td> <td style="width: 40px;">01</td> <td style="width: 40px;">00</td> <td style="width: 40px;">15</td> <td style="width: 40px;">96</td> <td style="width: 40px;">0032</td> <td style="width: 40px;">0006</td> <td style="width: 40px;">0006</td> <td style="width: 40px;">K 42 B BIS # 48 - 40 1</td> <td style="width: 40px;"></td> <td style="width: 40px;">2019-09-23</td> <td style="width: 40px;">74.9981226739</td> <td style="width: 40px;"></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | | @ | ID predio | No. predial | NPN | | Tipo avaluo | Sector | Comuna | Barrio | Manzana | Terreno | Predio | Dirección | Edificio / Conjunto residencial | Fecha actualización | Área | Remover | | 56357 | Ñ011200060000 | 760010100159600320006000000006 | 01 | 00 | 15 | 96 | 0032 | 0006 | 0006 | K 42 B BIS # 48 - 40 1 | | 2019-09-23 | 74.9981226739 | |
| @ | ID predio | No. predial | NPN | | Tipo avaluo | Sector | Comuna | Barrio | Manzana | Terreno | Predio | Dirección | Edificio / Conjunto residencial | Fecha actualización | Área | Remover | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 56357 | Ñ011200060000 | 760010100159600320006000000006 | 01 | 00 | 15 | 96 | 0032 | 0006 | 0006 | K 42 B BIS # 48 - 40 1 | | 2019-09-23 | 74.9981226739 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▼ Capa: Manzanas catastrales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▲ Capa: Barrios y sectores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">@</th> <th style="text-align: center;">Codigo</th> <th colspan="3" style="text-align: center;">Nombre</th> <th colspan="3" style="text-align: center;">Perímetro (m)</th> <th colspan="3" style="text-align: center;">Área (m2)</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; width: 15px;"></td> <td style="width: 40px;">1596</td> <td colspan="3" style="width: 40px;">Ciudad Córdoba</td> <td colspan="3" style="width: 40px;">4678.333</td> <td colspan="3" style="width: 40px;">917348.392</td> <td colspan="2" style="width: 40px;"></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | | @ | Codigo | Nombre | | | Perímetro (m) | | | Área (m2) | | | Remover | | | 1596 | Ciudad Córdoba | | | 4678.333 | | | 917348.392 | | | | | | | | | | | |
| @ | Codigo | Nombre | | | Perímetro (m) | | | Área (m2) | | | Remover | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1596 | Ciudad Córdoba | | | 4678.333 | | | 917348.392 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Plano de Clasificación del suelo_Urbano-Rural



ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|-------------|------------|---------|--------|
| 1801 | EscrituraPH | 11/12/2020 | 2 | Cali |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------------------------|--|
| 370-1067976 | 29/08/2024 | 48.21 | 7600101001596003 20006000000006 | APARTAMENTO 101 MAYOR EXTENSION |

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, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

| | Sector | Inmueble | | Sector |
|----------------|--------|----------|--------------|--------|
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | SI |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | SI |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|--------------------------|--------------|--------------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | 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 | 100-200 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | PEATONAL | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | En el entorno cercano se destacan la Institución Educativa Carlos Holmes Trujillo, el Skate Park Ciudad Córdoba, el Centro de Salud El Vallado, la Estación de Policía El Vallado, y el Polideportivo de Ciudad Córdoba. Además, las vías principales en la zona incluyen la Carrera 42B Bis, la Avenida Calle 48, la Calle 50, y la Carrera 41F. | | | | |

| | | | | | |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 1801 | | Fecha escritura | 11/12/2020 | |
| Notaria escritura | 2 | | Ciudad escritura | CALI | |
| Valor administración | No aplica | Total unidades | 2 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 2 | Porteria | No |
| Horario vigilancia | 0 horas | Tanque | No | Cancha | No |
| Zonas verdes | No | Shut | No | Citófono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

| | | | | | |
|----------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| acondicionado | | | | | |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | No | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | 0 |
| #Sótanos | 0 | | | | |
| Observación | Escritura: 1801, Fecha escritura: 11/12/2020, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CALI, Administración: No aplica, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Nro. Ascensores: 0 | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO DISPONIBLE |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | No disponibles | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | graniplast | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2002 | Edad Inmueble | 22 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | No se aporto | | | | |
| Observación | La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. | | | | |

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

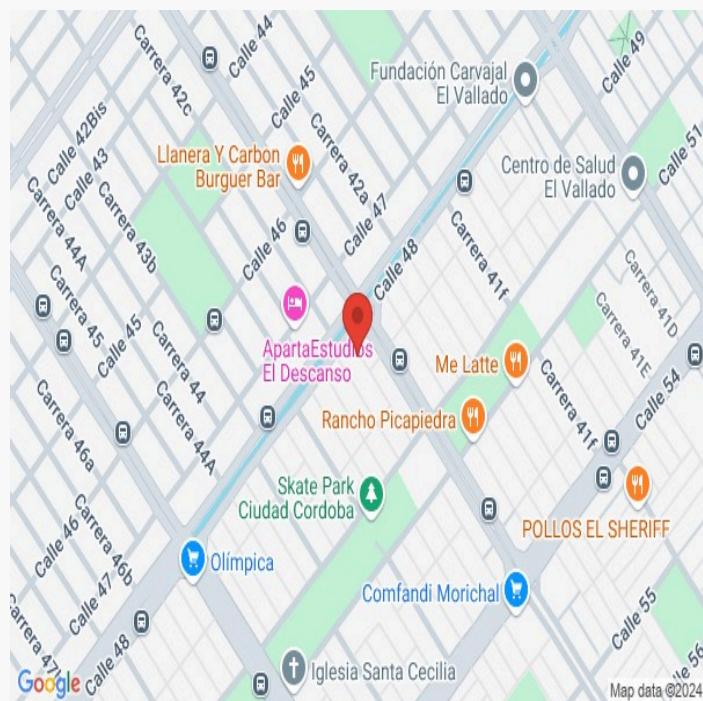
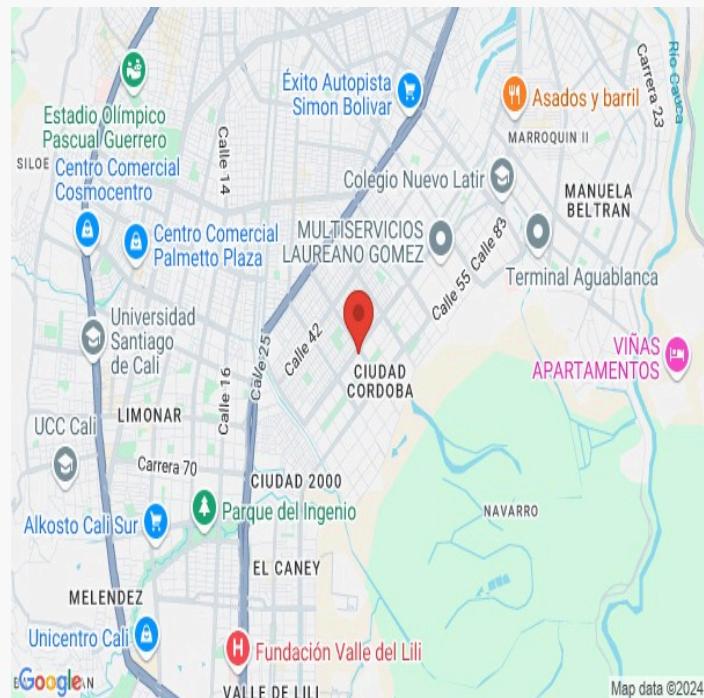
| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 4 |
| Closet | 0 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardín | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |

| | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Observación | El inmueble presenta pisos en cerámica en todas las dependencias, los muros están terminados con estucados y pintados, y los techos son en yeso. En general, el estado de conservación es bueno, sin evidencias de humedad significativa o daños estructurales visibles, lo que sugiere un mantenimiento adecuado de los acabados y de la estructura en su conjunto. | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|

Dirección: CARRERA 42B BIS 48-40 AP 101 | CIUDAD CORDOBA | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.40428445554671
GEOGRAFICAS : 3° 24' 15.4224''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.50769712131009
GEOGRAFICAS : 76° 30' 27.7086''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|--------------------------------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | kr 47 B # 45 CIUDAD CORDOBA | 2 | \$120,000,000 | 0.90 | \$108,000,000 | | \$ | | \$ | \$2,400,000.00 | 3045986312 |
| 2 | KR 42A BIS # 51 CIUDAD CORDOBA | 2 | \$175,000,000 | 0.98 | \$171,500,000 | | \$ | | \$ | \$1,715,000.00 | 3009121516 |
| 3 | KR 42 B # 54 CIUDAD CORDOBA | 2 | \$125,000,000 | 0.95 | \$118,750,000 | | \$ | | \$ | \$2,375,000.00 | 3173059595 |
| Del inmueble | | 1 | . | . | | 0 | . | 0 | . | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 20 | 45 | 45 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.90 | 1.0 | 0.9 | \$2,160,000.00 |
| 2 | 20 | 100 | 100 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.1 | 1.0 | 1.1 | \$1,886,500.00 |
| 3 | 20 | 50 | 50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.90 | 1.0 | 0.9 | \$2,137,500.00 |
| | 22 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,061,333.33 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$151,827.48 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 7.37% | |

| | | | | |
|---------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,213,160.81 | TOTAL | \$132,059,305.66 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$1,909,505.85 | TOTAL | \$113,940,214.34 |
| VALOR TOTAL | | \$122,920,200.00 | | |

Observaciones:

Para la valoración del inmueble se ha utilizado la metodología de comparación de mercado, dado que existe una oferta significativa de propiedades comparables en la zona. Este método se ha aplicado de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y el Decreto 1420 de 1998. Las propiedades seleccionadas para esta comparación provienen del mismo sector y poseen características similares al inmueble en cuestión. En el proceso de homogenización de las ofertas, se ha aplicado un factor de ajuste que permite valorar con precisión, teniendo en cuenta los distintos factores que influyen en el valor final de cada propiedad.

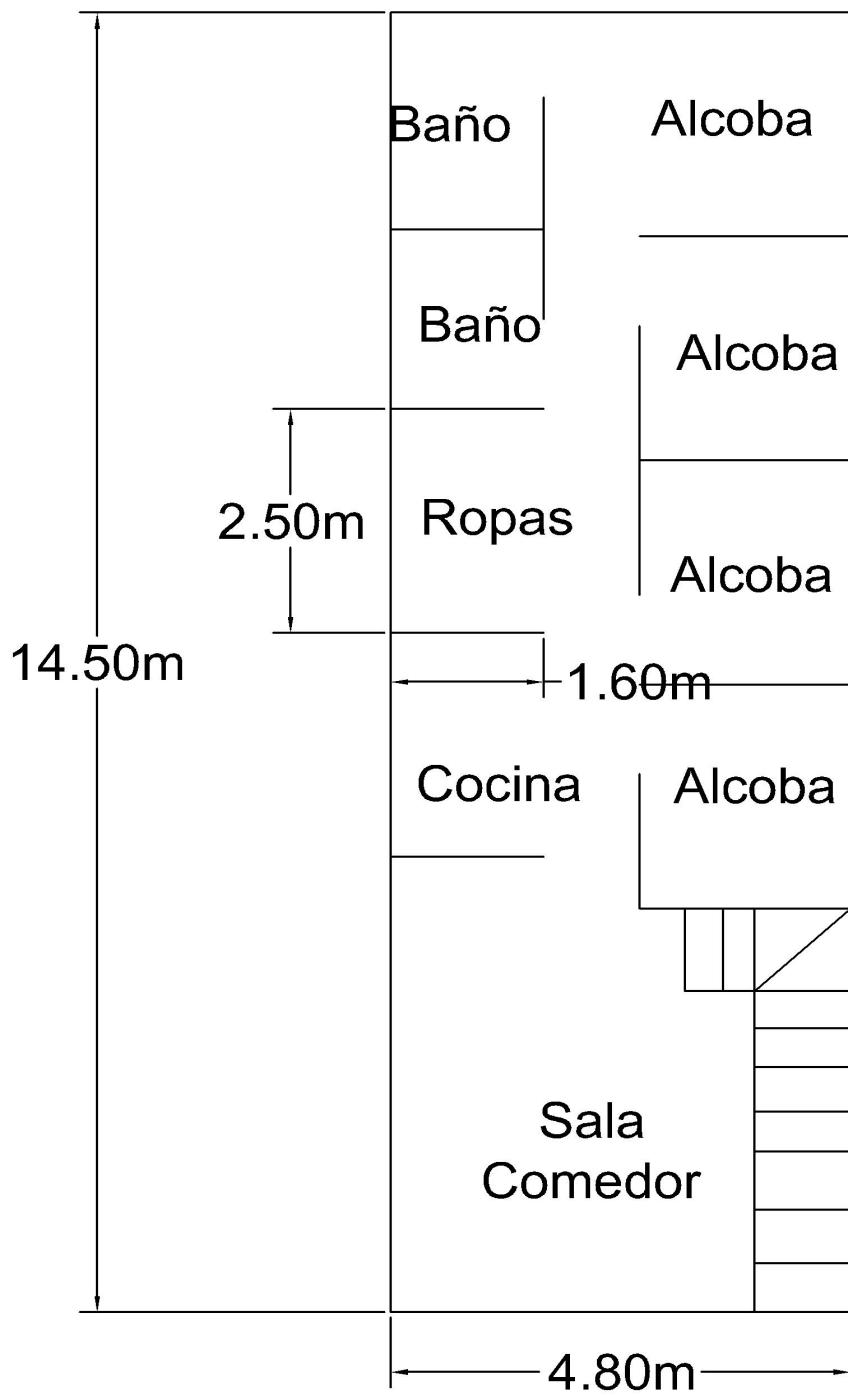
Enlaces:

1-<https://alquilerfincas.co/apartamento-venta-ciudad-cordoba-call/7362835>

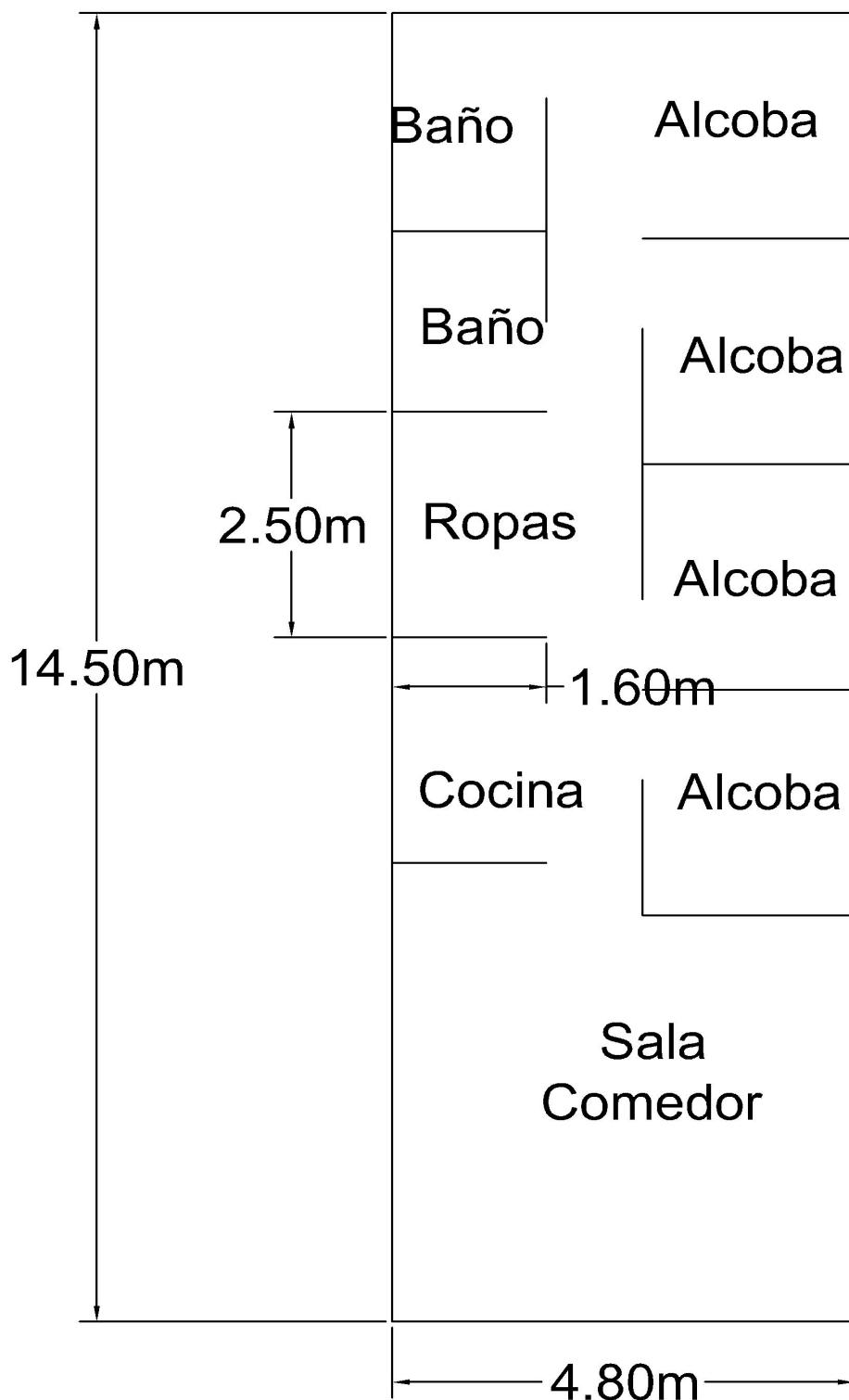
2-https://fincaiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-call-oriente-ciudad-cordoba-vp1911299-multibienes?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

3-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1453953375-vendo-apartamento-con-plancha-en-ciudad-cordoba-prop-horizontal--LMtpolvcard-client-search-nordic&position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=48d7d9f7-0a77-4bac-bf84-3e9500491fb6

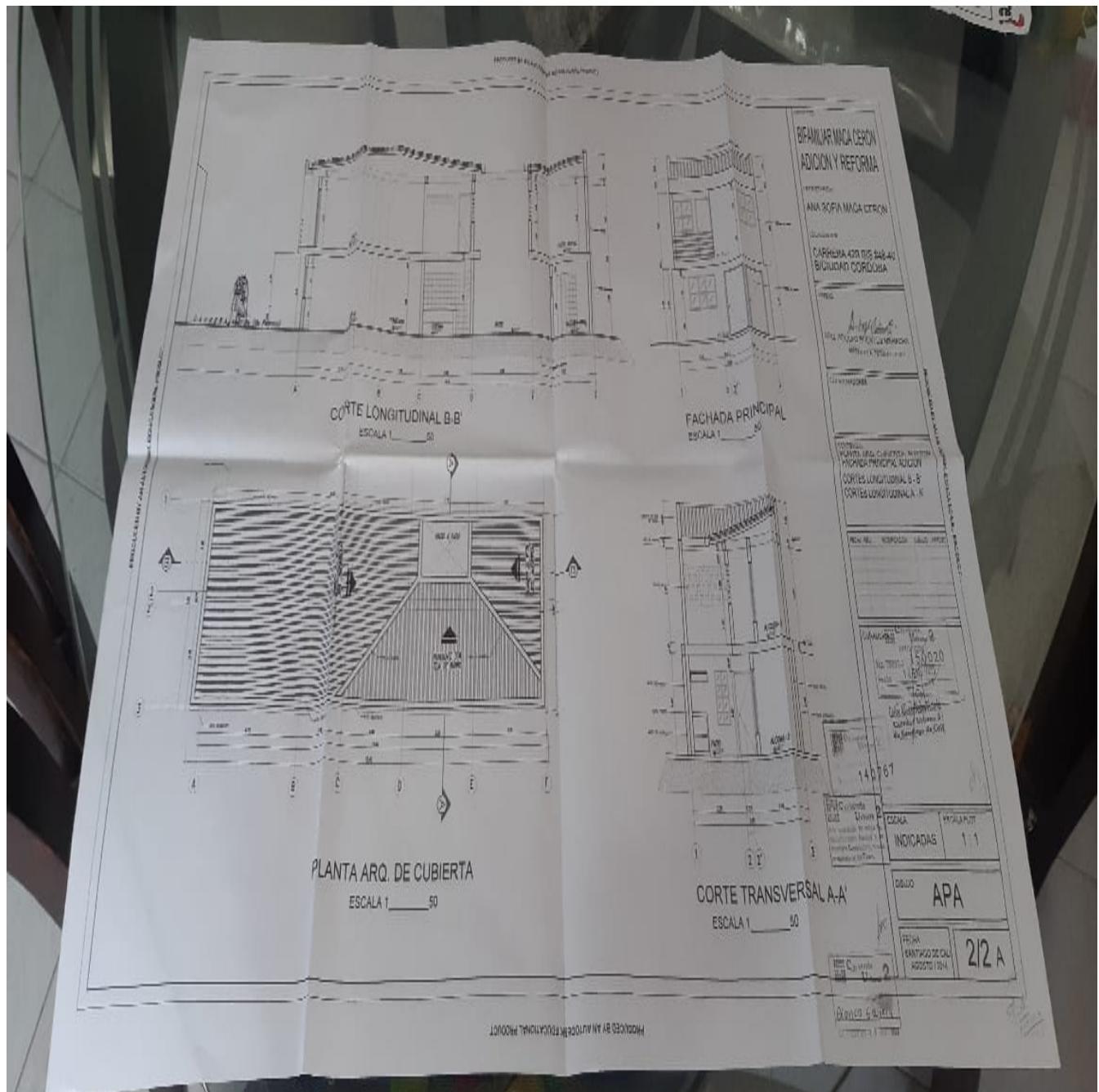
Plano



Plano



DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1



DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-2

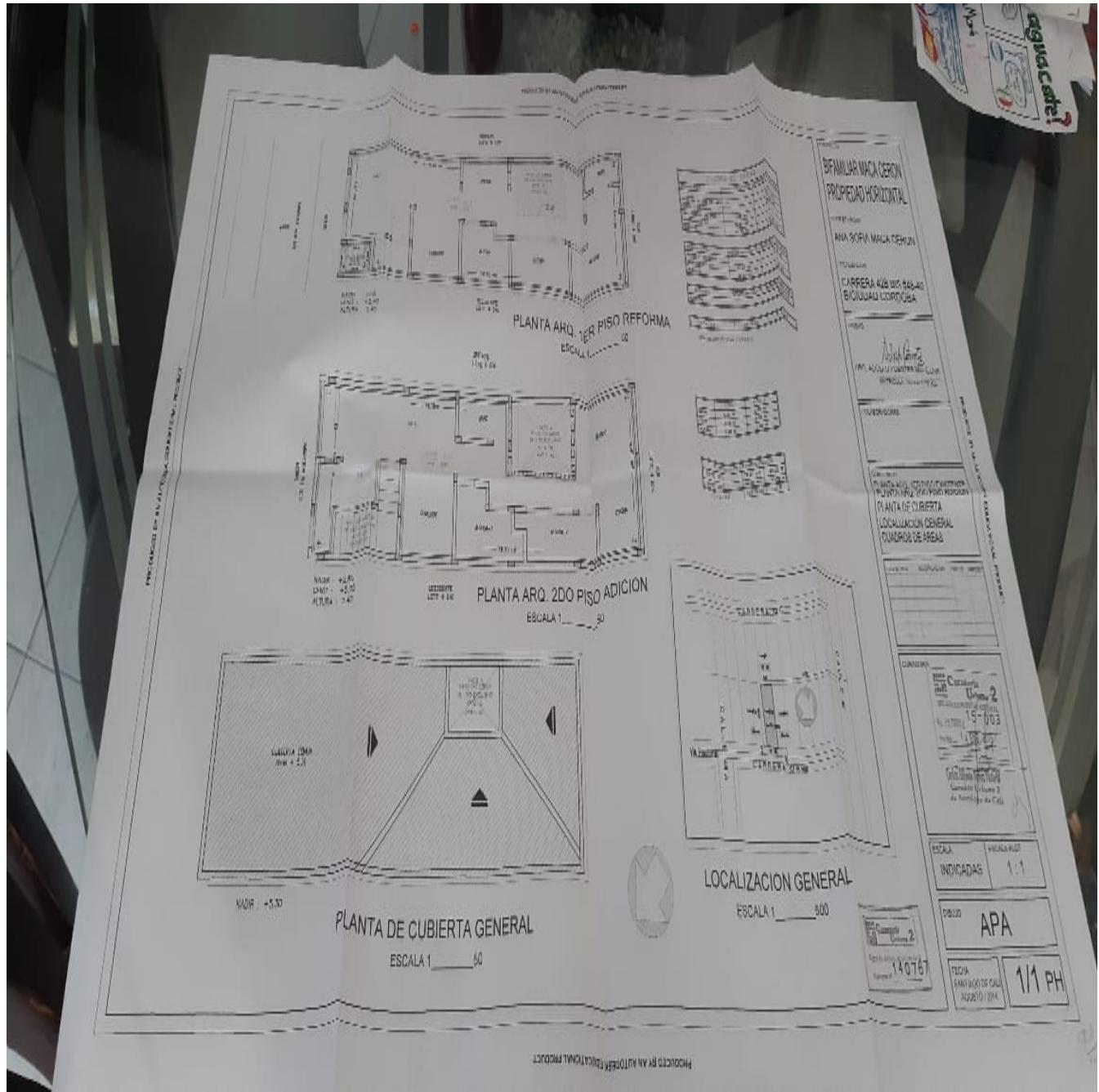


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Escalera común - 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-1077632547-V2



PIN de Validación: b09b1e62



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 evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra A.C. 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b09b1e62



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



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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b09b1e62

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1077632547-V2 M.I.: 370-1067976
Los datos clave del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3204 188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

Titulos 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV | 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 dia 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 veintitrés (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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829929799761038

Nro Matrícula: 370-1067976

Página 2 TURNO: 2024-359922

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 07:40:33 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: 12-01-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1 del 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 321 SERVIDUMBRE ACTIVA DE AGUAS

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

A: SOC. "A. CORDOBA Y CIA. LTDA."

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1 del 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

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

A: SOC. "A. CORDOBA Y CIA. LTDA."

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-03-2022 Radicación: 2022-24108

Doc: ESCRITURA 1801 del 11-12-2020 NOTARIA SEGUNDA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: MACA CERON ANA SOFIA

CC# 31253345

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-03-2022 Radicación: 2022-24108

Doc: ESCRITURA 1801 del 11-12-2020 NOTARIA SEGUNDA de CALI

VALOR ACTO: \$31,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MACA CERON ANA SOFIA

CC# 31253345

A: ROMERO YESQUEN EDITH ESTHER

CC# 59165298 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-03-2022 Radicación: 2022-24108

Doc: ESCRITURA 1801 del 11-12-2020 NOTARIA SEGUNDA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ROMERO YESQUEN EDITH ESTHER

CC# 59165298

A: MARIN OSPINA JOSE WILMER

CC# 19512485

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829929799761038

Nro Matrícula: 370-1067976

Página 3 TURNO: 2024-359922

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 07:40:33 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: 2024-359922

FECHA: 29-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

9.90 230901 EMVCO



DIC 26 2024 09:57:13 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA**

BARRIO ENCISO MEDELLIN
CARRERA 25 B 56 113 ENC
C. UNICO: 3007060536 TER: JA00E931

RECIBO: 019787 RRN: 028224

APRO: 250068

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001077632547

VALOR

\$ 100.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la información en este documento esté
correcta. Para reclamos comuníquese al
018000912345. Consérve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***