



QR validez del avalúo



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



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

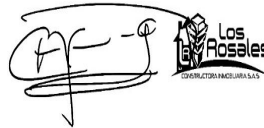
VALOR COMERCIAL

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

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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>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.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 1801, Fecha escritura: 11/12/2020, Notaría escritura: 2,</p>			

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 ropas: 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-1077632547-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	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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.67</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	59.67									
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	59.67																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>65.6</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.67</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.6	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.67	AREA LIBRE MEDIDA	M2	4			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.6	AREA PRIVADA VALORADA	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:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1801 del 11 de diciembre de 2020, Notaría Segunda de Cali. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 373 de 2014.																						

Consulta Catastral y/o Predial

Resultado

Exportar Selección

▼ Capa: Areas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral

▲ Capa: Inundacion fluvial

	Tipo amenaza	Fuente	Remover
	Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)	OSSO	

▲ Capa: Edificabilidad

	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover
	2,2	1	Ver más	Ver más	Ver más		

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

	Nombre	Norma	Resoluciones	Remover
	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		

▲ Capa: Areas de actividad

	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	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

	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Ra
	56357	7600101001596003200060000000006	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

	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	I
	56357	Ñ011200060000	7600101001596003200060000000006	01	00	15	96	0032	0006	0006	K 42 B BIS # 48 - 40 1		2019-09-23	74.9981226739	35

▼ Capa: Manzanas catastrales

▲ Capa: Barrios y sectores

	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
	1596	Ciudad Córdoba	4678.333	917348.392	

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural

Escala 1: 1270

Map showing land classification with various colored zones (yellow, orange, red, green) and labels like "República de Israel", "Unión de Vivienda Popular", and "KR 42C". A specific plot is highlighted with coordinates [X:1063327.12 Y:868208.41].

7 / 30

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 MAYOR EXTENSION	APARTAMENTO 101
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			AMOBAMIENTo 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
#Sotanos	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				

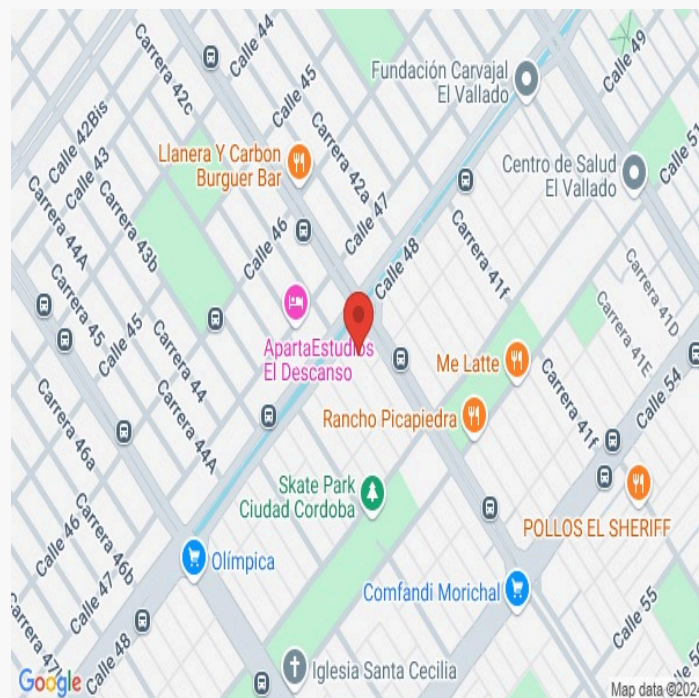
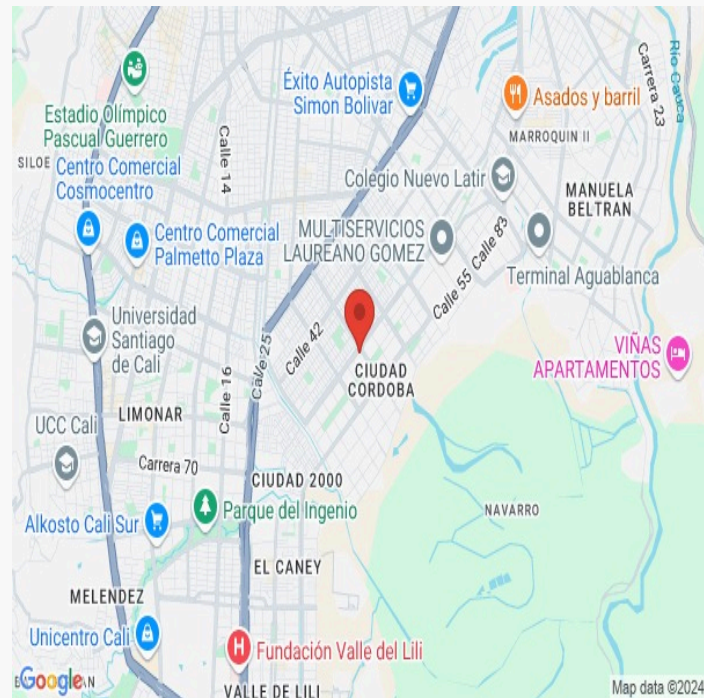
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda		Otro tipologia 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	Jardin	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 ropas: 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 TAMANO	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.

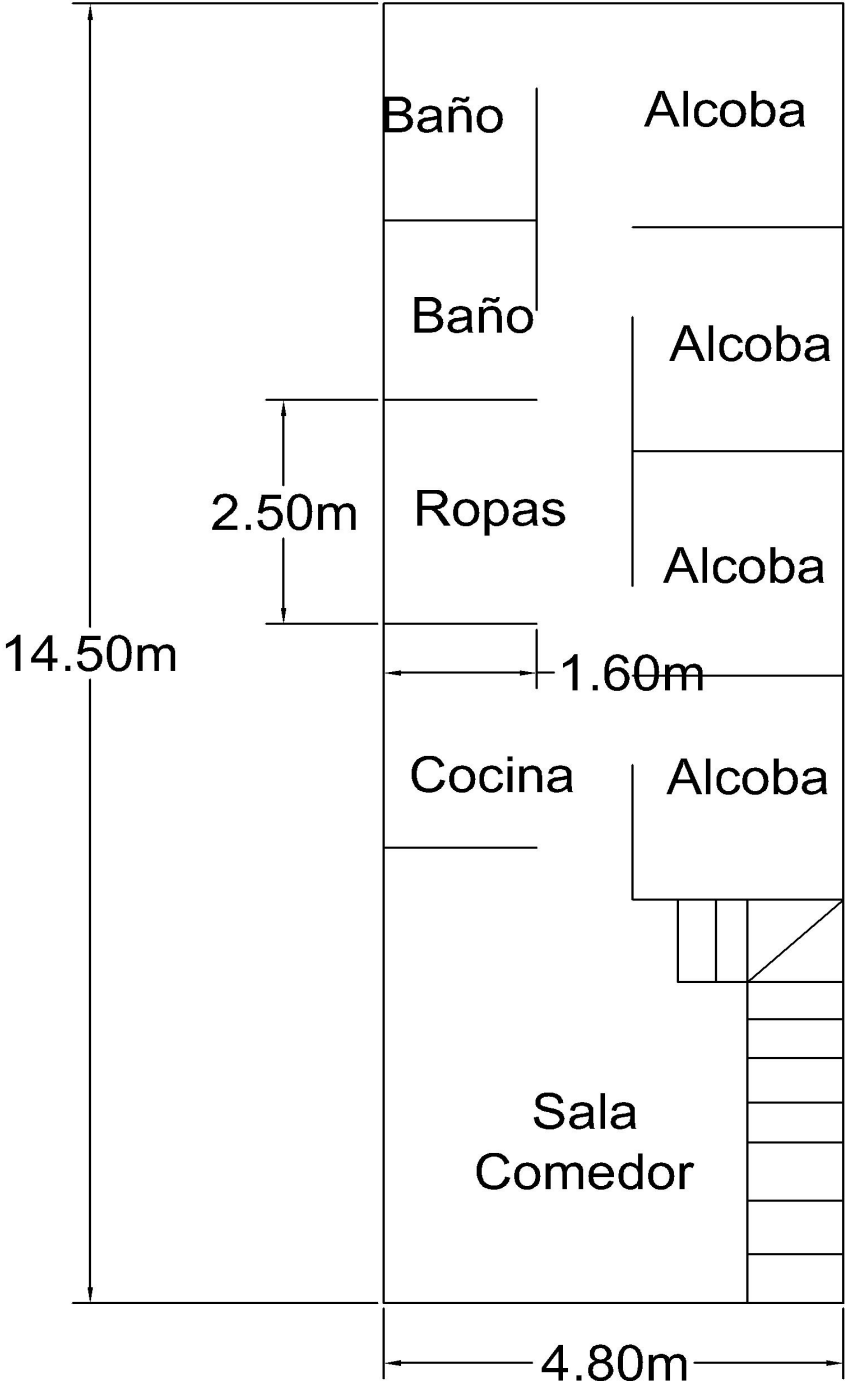
Enlaces:

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

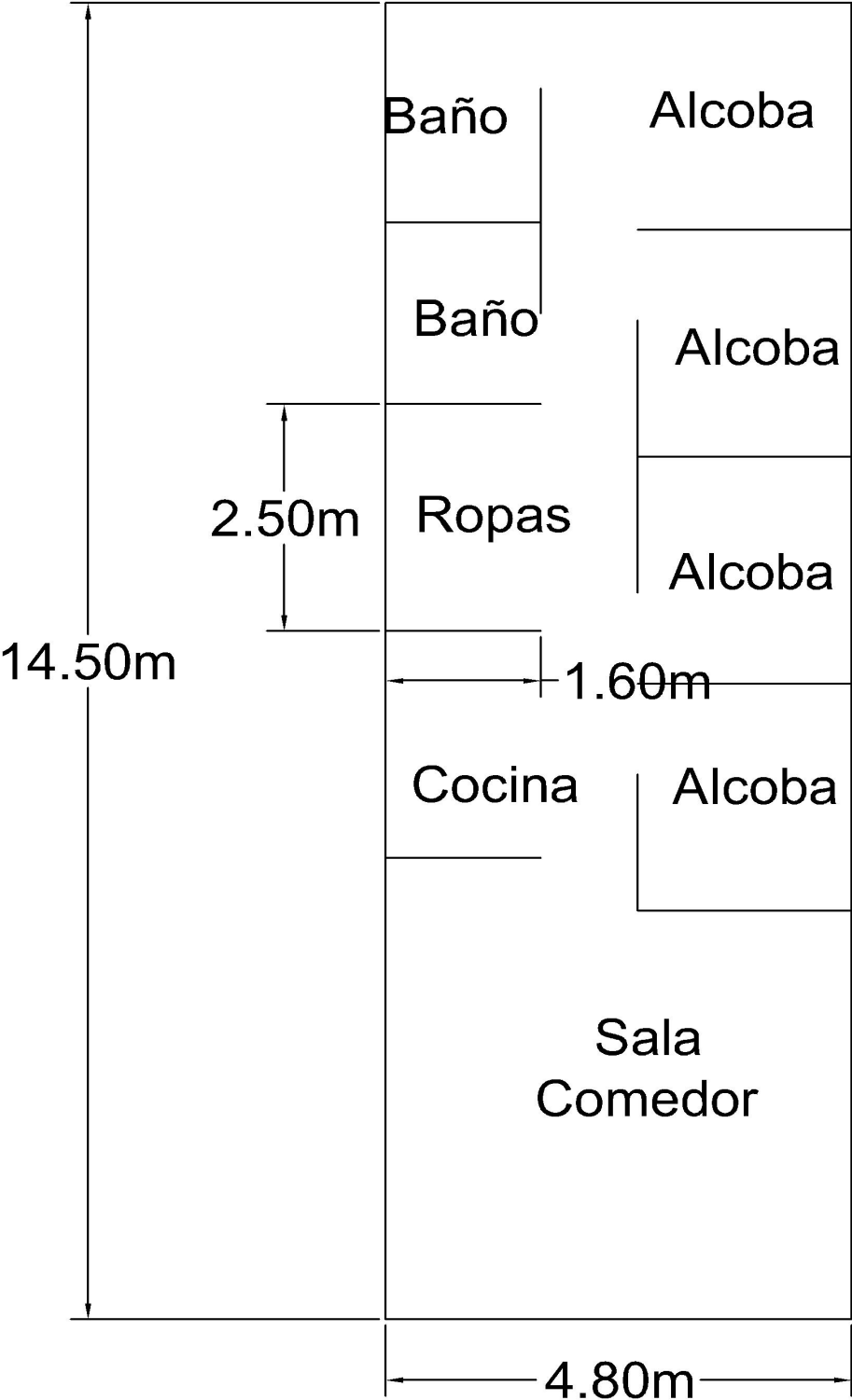
2-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-ciudad-cordoba-vp1911299-multibienes?utm_source=Lifult:connect&utm_medium=referrer

3-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1453953375-vendo-apartamento-con-plancha-en-ciudad-cordoba-prop-horizontal_-JM#p:olycard_client=search-nordic&position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=48d7d9d7-0a77-4bac-b8d4-3e95004911b6

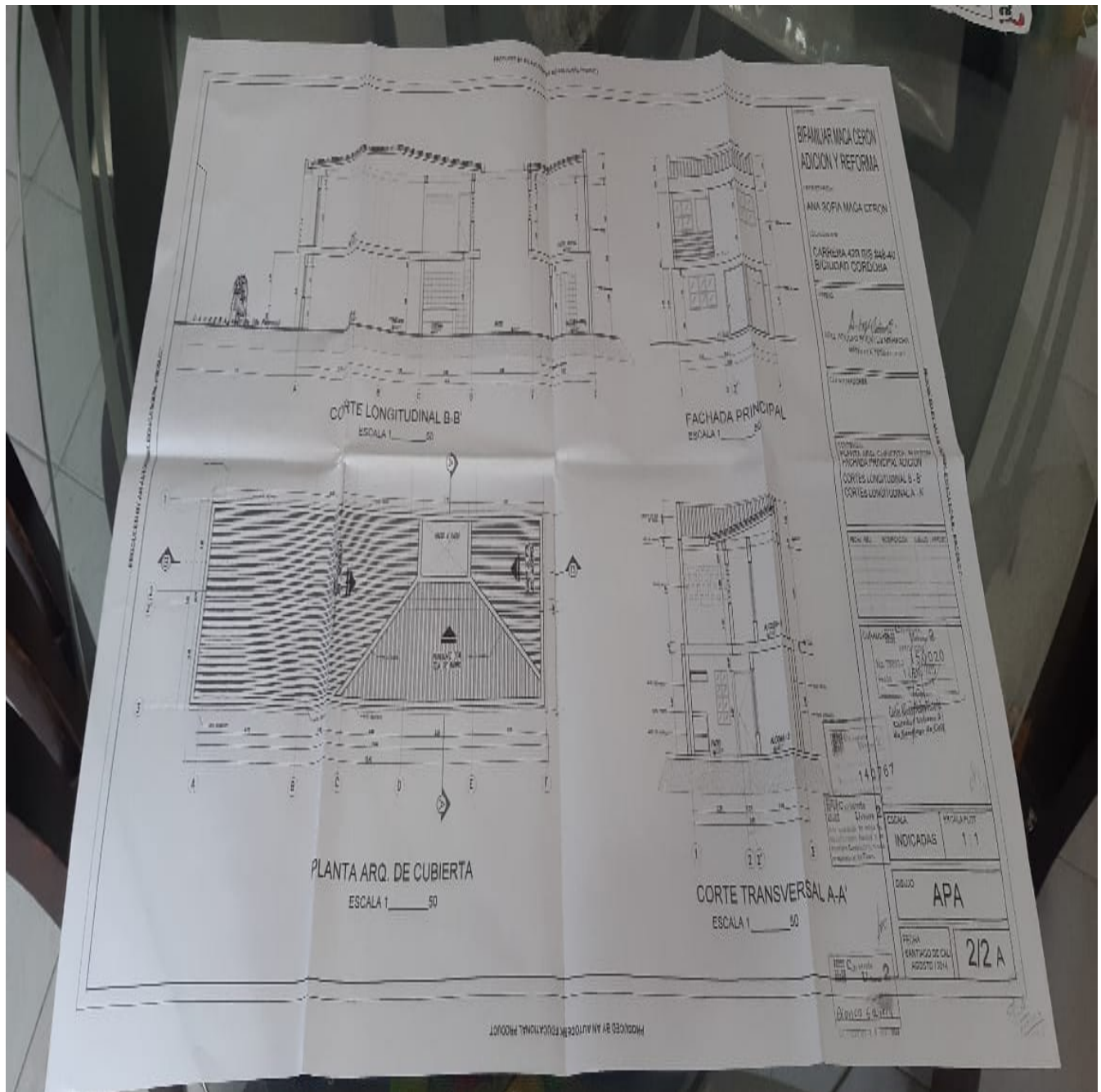
Plano



Plano



DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1



DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-2

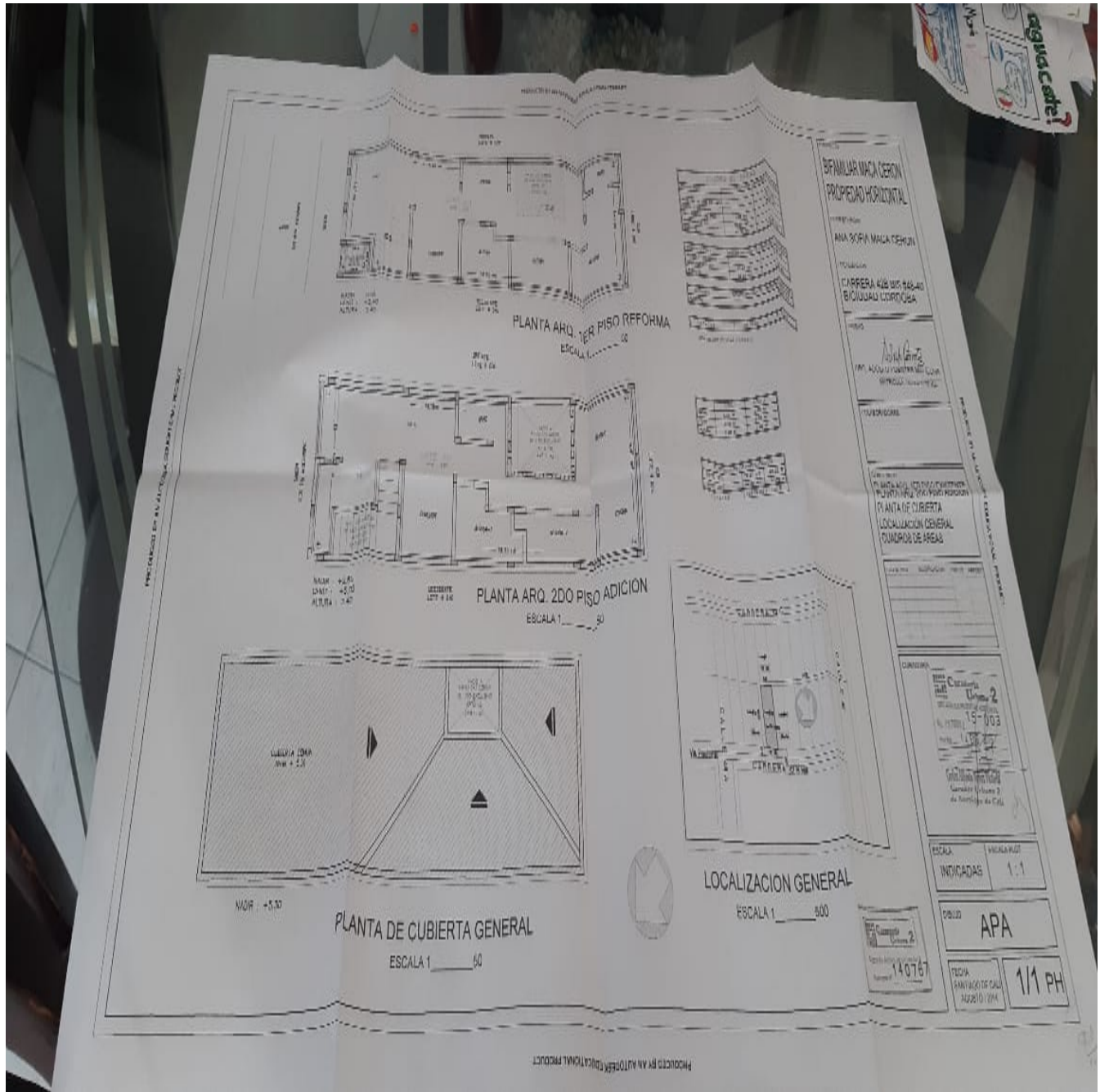


Foto Selfie



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 Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



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 valorar 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: 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. 10 10 163646, 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- 10 10 163646.

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

Página 1 de 4



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b09b0a62

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

- 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 2018Regimen
Régimen AcadémicoLos datos de **Avalúo** 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

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 Autorregulador 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 de debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



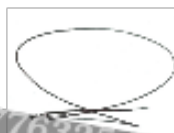
PIN de Validación: b09b0a62



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-1077632547-V2 M.I.: 370-1067976



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

Certificado generado con el Pin No: 240829929799761038

Nro Matrícula: 370-1067976

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 04-04-2022 RADICACIÓN: 2022-24108 CON: ESCRITURA DE: 25-03-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTEMENTO 101 CON AREA DE 59.67 MTS2 CON COEFICIENTE DE 48.21% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1801 DE FECHA 11-12-2020 EN NOTARIA SEGUNDA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 6529 DEL 25-08-1986 NOTARIA 2 DE CALI VENTA DE CONSTRUCTORA LIMONAR LIMITADA. , A: MACCA CERON ANA SOFIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-202781 EL DIA 01-09-1986.--LA SOC. "CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA.", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION: POR COMPRA A LA SOC. "LIMONAR LTDA. Y CIA. S.C.A.", SEGUN ESCRITURA # 751 DE 12-02-85, NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 20-02-85.- LA SOC. "LIMONAR LIMITADA & CIA. S.C.A.", ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A LA SOC. "INVERSIONES A.M.C. LIMITADA", SEGUN ESCRITURA # 7902 DE 31-12-82, NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 18-01-83.- LA SOC. "LIMONAR LIMITADA & CIA. S.C.A.", ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A LA SOC. "INVERSIONES A.M.C. LTDA. Y CIA. S.C.A.", SEGUN ESCRITURA # 3391 DE 21-06-82, NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 12-08-82.- LA SOC. "INVERSIONES A.M.C. LTDA. & CIA. S.C.A.", ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ Y CESAR CORDOBA CHAVEZ, SEGUN ESCRITURA # 6104 DE 30-09-80, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 19-11-80.- MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ Y CESAR CORDOBA CHAVEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOC. "A. CORDOBA Y CIA. LTDA", SEGUN ESCRITURA # 803 DE 09-03-59, NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 30-03-59.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 42 B BIS #48 - 40 APARTAMENTO 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 202781

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-09-1939 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1598 del 16-09-1939 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: CORDOBA F. ALBERTO



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

Certificado generado con el Pin No: 240829929799761038

Nro Matrícula: 370-1067976

Pagina 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

Pagina 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



Redeban

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

C. UNICO: 3007060536 TER: JA00E931

RECIBO: 019787

RRN: 028224

APRO: 250068

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUCCIONES

REF: 000000000000000001077632547

VALOR \$ 100.000
TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE CARGAR

\$ 100.000
TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.
Bancolombia es responsable

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 informacion en este documento este
 correcta. Para reclamos comuniquese al
 018000912345. Conserve esta tirilla como
 soporte.

*** CLIENTE ***