



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112099657

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MILTON ARMANDO RENTERIA DIAZ	FECHA VISITA	21/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	1112099657	FECHA INFORME	22/03/2024
DIRECCIÓN	CL 82 C # 21 - 58 LOTE URBANIZACION VALLEGRANDE ETAPA II FUTURO DESARROLLO LOTE NO.9 MZ.D13 SECTOR D CALLE 82C #21-58	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	19 años
BARRIO	Estrato 2	REMODELADO	
CIUDAD	URBANIZACION VALLEGRANDE	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cali	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Valle del Cauca	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	ALEJANDRO REYES JIMENEZ		
	16932186		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LEIDY YURENA QUINTERO SANCHEZ
NUM. ESCRITURA	1572 Escritura De NOTARIA
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Cali
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA CATASTRAL	760010100219803680001000000011
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	N°
370-683541	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** El barrio Vallegrande está ubicado en la zona oriente de la ciudad de Cali, las vías de acceso principal son la Calle 73 (vía principal de la ciudad de 2 calzadas, con separador en dos sentidos, por la cual circulan las rutas de transporte público municipal e intermunicipal; la segunda vía principal de acceso es la calle 80, vía en dos direcciones. El sector cuenta con adecuada red de servicios públicos, transporte, comercio y servicios.

**Al inmueble se llega así:** El predio se encuentra sobre calle 82C vía peatonal del sector, cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 92,403,750

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,403,750

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de riesgo mitigable.

## NOMBRES Y FIRMAS

  
**ALEJANDRO REYES JIMENEZ**  
 Perito Actuante  
 C.C: 16932186  
 RAA: AVAL-16932186

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial Predominante
Uso Compatible Según Norma	Comercio y servicios, mixtos
Uso Condicionado Según Norma	Mixtos, Comercio y servicios
Uso Prohibido Según Norma	No Indica

Área Lote	60.725	Frente	6
Forma	Rectangulo	Fondo	10
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Zona susceptible a licuacion (Áreas estudiadas)
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	373 de 2014
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial Predominante
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	No indica
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.725	AREA DE TERRENO	M2	0
AREA CONSTRUIDA	M2	37.08	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.73	AREA DE TERRENO	M2	60.725
AREA PISO 1	M2	42.60	AREA PISO 1	M2	42.60

**OBSERVACIONES DE ÁREAS****SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:
Paradero: NO	Si	SI

Impacto Ambiental	Basura:	Ruido:
Aire: NO	NO	NO

Cond.seguridad:  
NO

Aguas servidas:  
NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 82 C # 21 - 58 LOTE URBANIZACION VALLEGRANDE ETAPA II FUTURO DESARROLLO LOTE NO.9 MZ.D13 SECTOR D CALLE 82C #21-58

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60.725	M2	\$750,000.00	49.29%	\$45,543,750.00
Area Construida	Casa 1 piso	42.60	M2	\$1,100,000.00	50.71%	\$46,860,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$92,403,750</b>
Valor en letras	Noventa y dos millones cuatrocientos tres mil setecientos cincuenta Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$92,403,750**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: El barrio Vallegrande está ubicado en la zona oriente de la ciudad de Cali, las vías de acceso principal son la Calle 73 (vía principal de la ciudad de 2 calzadas, con separador en dos sentidos, por la cual circulan las rutas de transporte público municipal e intermunicipal; la segunda vía principal de acceso es la calle 80, vía en dos direcciones. El sector cuenta con adecuada red de servicios públicos, transporte, comercio y servicios. Al inmueble se llega así: El predio se encuentra sobre calle 82C vía peatonal del sector, 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. El bien inmueble no presenta afectaciones.

**Garaje:** El bien inmueble no tiene garaje.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Durante la visita de inspección se observó que el bien inmueble cuenta con acabados sencillos en buen estado, hace 3 años se remodeló la cocina y coloco enchape en piso del antejardín.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 79 d # 20-37 Valle grande	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3214609217	60	40	\$900,000	\$36,000,000
2	Calle 89 # 22-50 Valle grande	\$119,900,000	0.93	\$111,507,000	3008738006	60	60	\$1,150,000	\$69,000,000
3	Vallegrande	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3112405041	60	85	\$1,100,000	\$93,500,000
4	Vallegrande	\$157,000,000	0.93	\$146,010,000	3183583802	45	90	\$1,250,000	\$112,500,000
<b>Del inmueble</b>					<b>60.725</b>	<b>42.60</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,750,000	\$745,833	1.0	1.0	1.00	\$745,833
2	\$42,507,000	\$708,450	1.0	1.0	1.00	\$708,450
3	\$49,000,000	\$816,667	1.0	1.0	1.00	\$816,667
4	\$33,510,000	\$744,667	1.0	1.0	1.00	\$744,667
				PROMEDIO	\$753,904.17	
				DESV. STANDAR	\$45,297.84	
				COEF. VARIACION	6.01%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	60.725	TOTAL	\$45,543,750.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	42.60	TOTAL	\$46,860,000.00
VALOR TOTAL		\$92,403,750.00				

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que premia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-grande/cali/7822306>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-grande/cali/7801218>3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-valle-grande-yo1805929-vallegrandeinmobiliaria>4.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-valle-grande-yo1822664-inmobiliarianaranjodique>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## **DIRECCIÓN:**

CL 82 C # 21 - 58 LOTE URBANIZACION VALLEGRANDE  
ETAPA II FUTURO DESARROLLO LOTE NO.9 MZ.D13 SECTOR  
D CALLE 82C #21-58 | URBANIZACION VALLEGRANDE | Cali |  
Valle del Cauca

## **COORDENADAS (DD)**

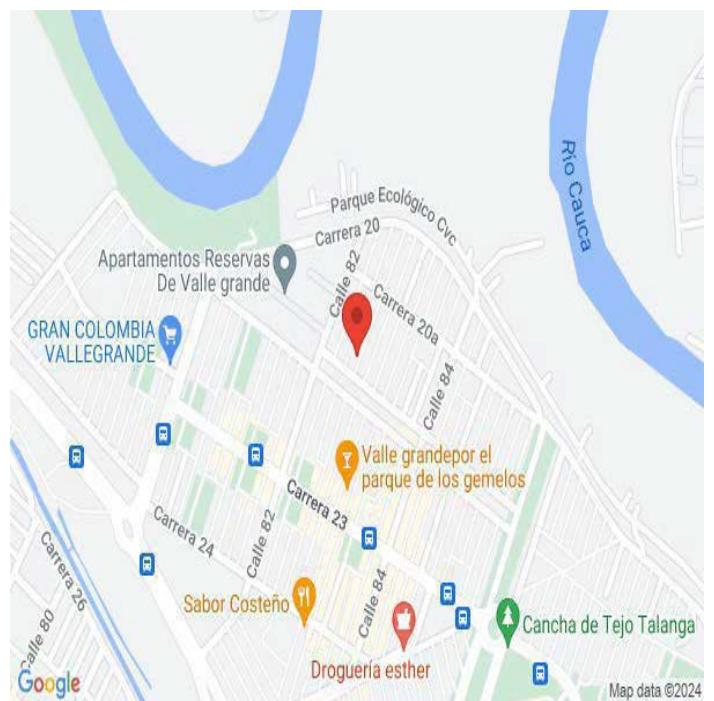
**Latitud:** 3.438857

**Longitud:-76.469905**

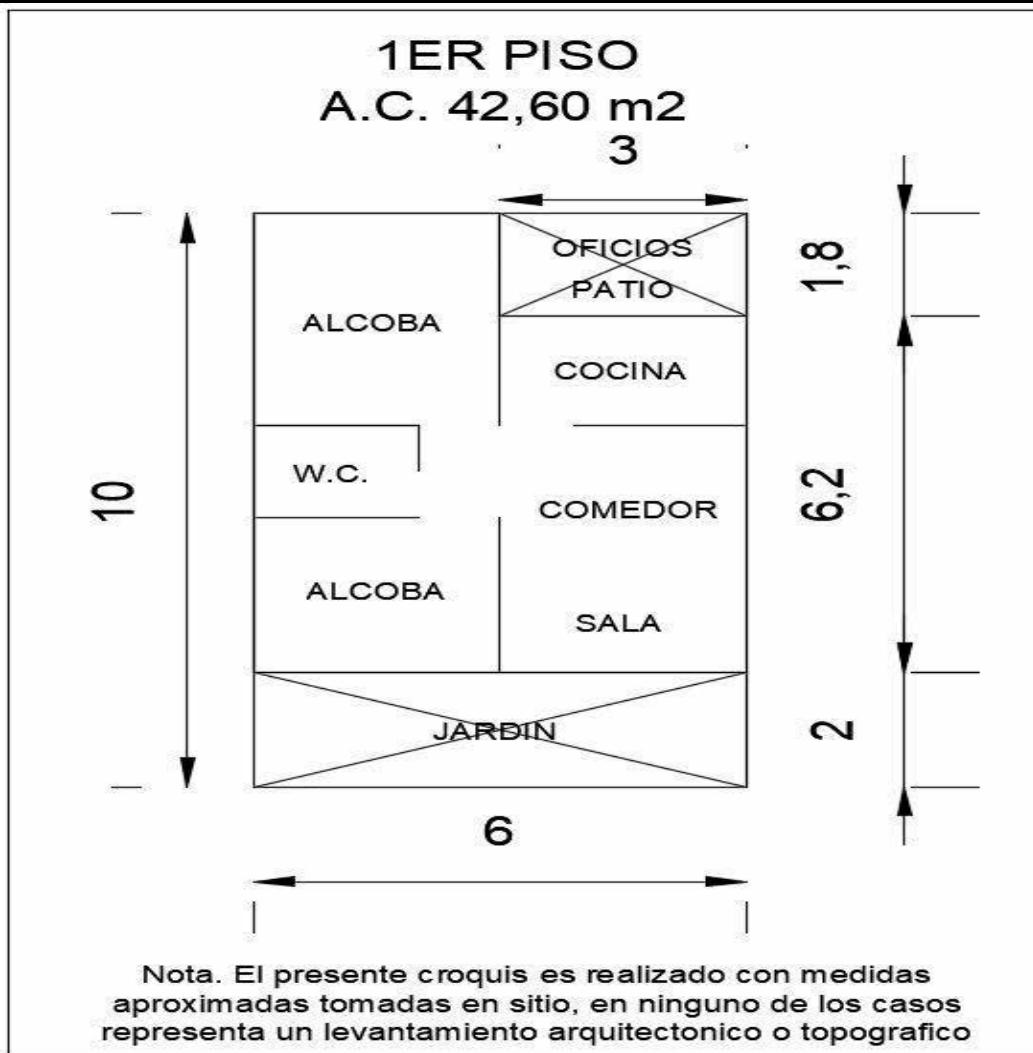
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 26' 19.8852''

**Longitude:** 76° 28' 11.6574''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General



## FOTOS General

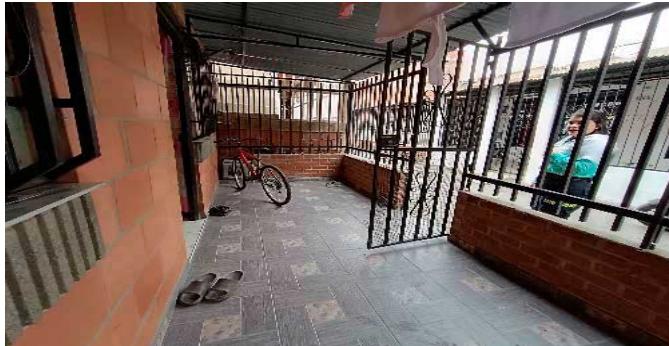
Baño Social 1



Patio Interior

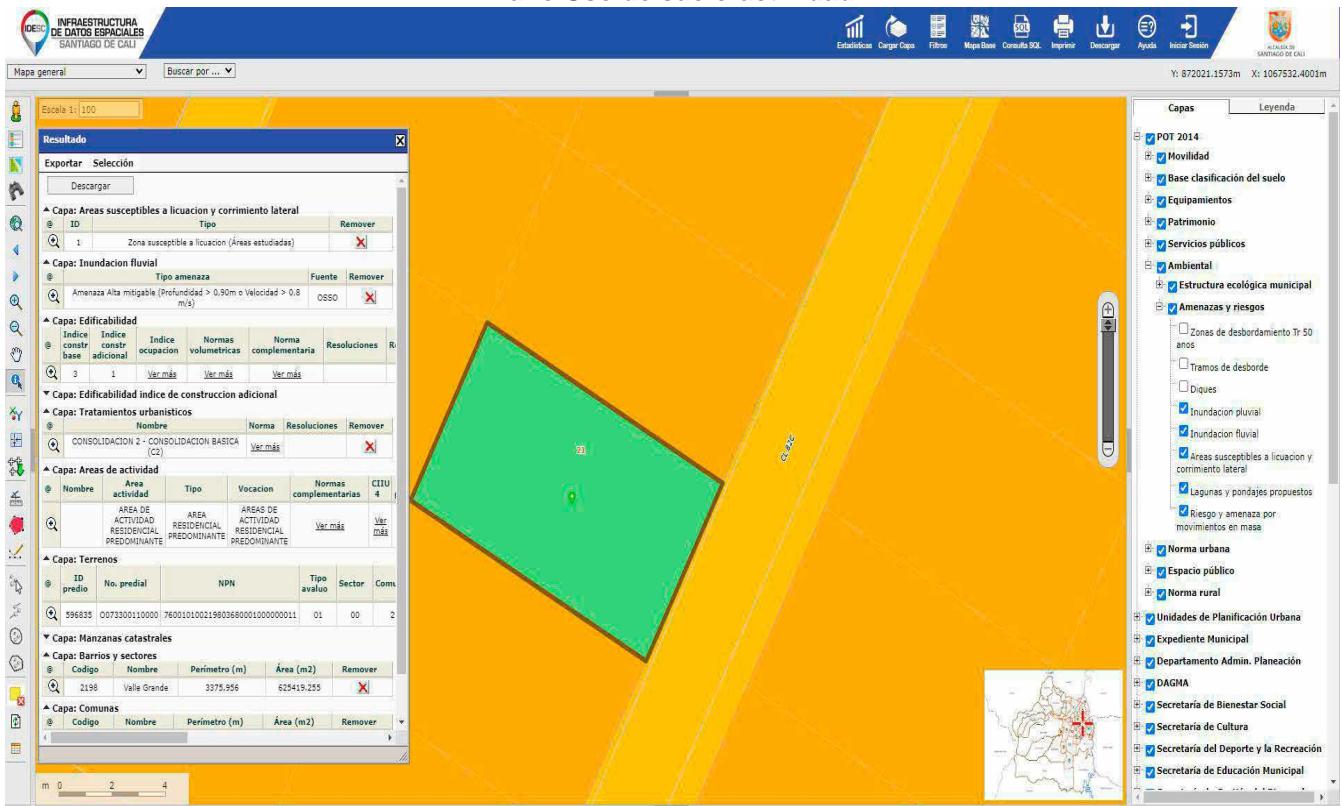


Terraza Inmueble



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano Uso de suelo-actividad



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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-1112099657



PIN de Validación: a2c60a33

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se



PIN de Validación: a2c60a33

refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

a2c60a33

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a2c60a33



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1112099657 M.I.: 370-683541



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202441320500029311

Fecha: 04-04-2024

TRD: 4132.050.5.2.1439.002931

Rad. Padre: 202441730100874892

LEIDY YURENA QUINTERO SÁNCHEZ  
Calle 82C No. 21 - 58  
Teléfono: 301 443 2266  
Santiago de Cali  
Correo electrónico: yurena0216@hotmail.com

Asunto: Concepto sobre condiciones de amenaza / riesgo por fenómenos naturales para un (1) predio ubicado en el barrio Valle Grande, comuna 21.

Cordial saludo:

De acuerdo con los datos sobre la distribución de las amenazas y los riesgos por fenómenos naturales en Santiago de Cali, que hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial – POT adoptado por el Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, el predio O073300110000 ubicado en la Calle 82C No. 21 – 58 del barrio Valle Grande (Comuna 21, Código Único 2198), está en una zona de amenaza mitigable por inundación fluvial, protegida de las posibles inundaciones por desbordamiento de los ríos Cauca y Cali por los jarillones o diques marginales a estos cauces, condición que no es impedimento para proceder con la legalización de los títulos de propiedad del TERRENO identificado con dicho código alfanumérico.

Adicionalmente al concepto sobre condiciones de riesgo, vemos oportuno comunicarle, por ser asuntos relevantes en términos del ordenamiento territorial, que:

- El requisito para proceder con la legalización de los títulos de propiedad, la dotación de infraestructura y el mejoramiento de vivienda en dicho predio, en caso de encontrarse en un sector consolidado de la ciudad, es obtener la Delineación Urbana con Línea de Demarcación o con Esquema Básico, la cual deberá solicitarse ante la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico del DAP.
- Si el predio mencionado está ubicado por fuera de los sectores ya consolidados, es indispensable que se adelante el proceso de legalización de asentamientos humanos, tal como está establecido en el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Dicho proceso de legalización, y las consecuentes acciones de mejoramiento de



Centro Administrativo Municipal - Torre Alcaldía Piso 10.  
Tel 885 13 25 Fax 889 56 30 - [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



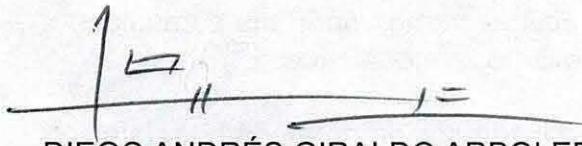
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

vivienda, legalización de títulos de propiedad y dotación de infraestructura, se llevarán a cabo cumpliendo con el Acuerdo 0411 de 2017 "Por el cual se adopta la Política Pública de Mejoramiento Integral del Hábitat de los Asentamientos Humanos Precarios del Municipio de Santiago de Cali – Mi Hábitat y se dictan otras disposiciones", y las normas que lo modifiquen, reglamenten o reemplacen.

- De todas maneras, antes de adelantar cualquier tipo de obra en este predio, deberá obtenerse la Licencia Urbanística correspondiente ante una de las Curadurías Urbanas de Santiago de Cali, según se establece en el Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, so pena de incurrir en multa de 10 hasta 20 salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención o construcción, suspensión de los servicios públicos domiciliarios y sellamiento de la obra, de acuerdo con la Ley 810 de 2003.

El concepto plasmado en este oficio, que no tiene costo alguno y lo puede tramitar directamente la persona interesada, es netamente informativo y se emite sin perjuicio de restricciones ambientales y urbanísticas que el mismo Acuerdo 0373 de 2014, la autoridad competente o la normatividad aplicable establezcan para el predio en cuestión. Así entonces, carece de validez como autorización para subdividir, lotear o construir en el predio referido, y para instalar o normalizar servicios públicos domiciliarios en él, y tampoco es un Acto de Reconocimiento de construcciones existentes.

Atentamente,

  
DIEGO ANDRÉS GIRALDO ARBOLEDA  
Subdirector  
Subdirección de Planificación del Territorio

 Proyectó: Armando Vargas Satizábal - Contratista  
 Revisó: Andrés Prieto Ramírez – Profesional Universitario

ACUSE DE RECIBO

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre legible: \_\_\_\_\_

C.C: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas Integrados de Gestión, se solicita comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:

[http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas\\_ciudadano/view\\_encuesta\\_satisfaccion.php](http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php)



SC-CER652615

Centro Administrativo Municipal - Torre Alcaldía Piso 10.  
Tel 885 13 25 Fax 889 56 30 - [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240311153790792978

Nro Matrícula: 370-683541

Página 2 TURNO: 2024-113904

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 11:41:39 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

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

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-59579

Doc: ESCRITURA 2421 del 13-06-2005 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$23,200,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR. BTA. # 10276479 PRIMERA COLUMNA

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE DELAGENTE NIT# 8903030935

A: GARCIA NARVAEZ DIANA LIZETH

CC# 66998884 X

A: INSUASTI SANCHEZ PAULO ANDRES

CC# 94518827 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-59579

Doc: ESCRITURA 2421 del 13-06-2005 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. SEGUNDA COLUMNA

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

DE: GARCIA NARVAEZ DIANA LIZETH

CC# 66998884 X

DE: INSUASTI SANCHEZ PAULO ANDRES

CC# 94518827 X

A: BANCO AV VILLAS

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-59579

Doc: ESCRITURA 2421 del 13-06-2005 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA (LEY 9 DE 1989) TERCERA COLUMNA

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

DE: GARCIA NARVAEZ DIANA LIZETH

CC# 66998884 X

DE: INSUASTI SANCHEZ PAULO ANDRES

CC# 94518827 X

A: GARCIA NARVAEZ DIANA LIZETH

CC# 66998884 X

A: INSUASTI GARCIA YEINNER ANDRES

A: INSUASTI SANCHEZ PAULO ANDRES

CC# 94518827 X

A: LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-59579

Doc: ESCRITURA 2421 del 13-06-2005 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/96) TERCERA COLUMNA

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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240311153790792978**

**Nro Matrícula: 370-683541**

Página 4 TURNO: 2024-113904

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 11:41:39 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 010** Fecha: 20-04-2023 Radicación: 2023-31612

Doc: ESCRITURA 415 del 24-02-2023 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA CONTENIDO EN LA ESC. 2421 DEL 13-06-2005 NOTARIA NOVENA DE CALI.

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

DE: GARCIA NARVAEZ DIANA LIZETH

CC# 66998884 X

DE: INSUASTI SANCHEZ PAULO ANDRES

CC# 94518827 X

A: INSUASTI GARCIA YEINNER ANDRES

CC# 1007609617

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 20-04-2023 Radicación: 2023-31612

Doc: ESCRITURA 415 del 24-02-2023 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONTENIDO EN LA ESC. 2421 DEL 13-06-2005 NOTARIA NOVENA DE CALI.

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

A: GARCIA NARVAEZ DIANA LIZETH

CC# 66998884 X

A: INSUASTI SANCHEZ PAULO ANDRES

CC# 94518827

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 03-08-2023 Radicación: 2023-59116

Doc: CERTIFICADO 9201802010 del 14-06-2023 VALORIZACION de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION DE LAS 21 MEGAOBRADAS, SE DEJA SIN EFECTO LA RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009.

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION. NIT# 8903990113

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 03-08-2023 Radicación: 2023-59119

Doc: ESCRITURA 1572 del 28-06-2023 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GARCIA NARVAEZ DIANA LIZETH

CC# 66998884

DE: INSUASTI SANCHEZ PAULO ANDRES

CC# 94518827

A: QUINTERO SANCHEZ LEIDY YURENA

CC# 1144200449 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240311153790792978**

**Nro Matrícula: 370-683541**

Página 5 TURNO: 2024-113904

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 11:41:39 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

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013  
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 14-08-2021  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-113904 FECHA: 11-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA**

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-DNP