



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1000943296-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ALBERTO PACHON MURIEL	FECHA VISITA	07/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1000943296	FECHA INFORME	31/05/2024
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: CARRERA 34 C # 20 - 23 POBLADO CAMPESTRE	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	27 años
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO	
CIUDAD	Poblado Campestre	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Candelaria	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	Juan Francisco Barrios Joly			
NUM. ESCRITURA	1574 Escritura	NOTARIA	7	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			31/03/1997
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	76130050000000200013000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
378-98202	Casa
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	Privado-Integral viv

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Poblado Campestre se encuentra ubicado en el municipio de Candelaria, en el departamento del Valle del Cauca.

**Al inmueble se llega así:** Se accede principalmente a través de la carretera Panamericana (Ruta Nacional 25), la cual conecta con la ciudad de Cali, la capital del departamento.

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

Nota. La placa de Nomenclatura del bien inmueble es en acrílico y la dirección es CARRERA 34C OESTE LT. 133 MZ. 5 ETAPA 1 URB POBLADO CAMPESTRE.

## 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 126,900,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 126,900,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: CARRERA 34 C # 20 - 23 POBLADO CAMPESTRE, se recomienda sea protocolizado en la próxima escrituración, para que se actualice en el certificado de tradición.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)


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



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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Equipamientos Grupo 1 y 2 Comercio grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	No aplica
Uso Prohibido Según Norma	Equipamientos Grupo 3 Industrial Grupo 1, 2 y 3 Comercio Grupo 2 y 3

Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza por Inundación Mitigada Contra Rio Cauca y Zanjón Tortugas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Protección	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	60,75	Frente	4.5
Forma	Rectángulo	Fondo	13.50
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:3

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 14 de 2019 - Modificación PBOT Candelaria
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	No indica
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	1.6
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.75	AREA DE TERRENO	M2	61
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	88
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$36.415.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.75	AREA DE TERRENO	M2	60.75
AREA PISO 1	M2	35	AREA PISO 1	M2	35
AREA PISO 2	M2	35	AREA PISO 2	M2	35

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Bueno
Sardineles	Bueno
Vías Pavimentadas	Bueno
Transporte Público	Bueno

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: CARRERA 34 C # 20 - 23 POBLADO CAMPESTRE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

## 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: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60.75	M2	\$720,000.00	34.47%	\$43,740,000.00
Area Construida	Casa	70	M2	\$1,188,000.00	65.53%	\$83,160,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$126,900,000</b>
Valor en letras	Ciento veintiséis millones novecientos mil Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$126,900,000**  
**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.

Sector con desarrollo de vivienda VIS, casas y conjuntos de apartamentos cerrados, torres de 5 pisos de altura; desarrollados por la Constructora Bolívar.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El bien inmueble cuenta con área de garaje integrado a la casa en la zona de antejardín.

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

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El bien inmueble presenta sus acabados originales, en buen estado de conservación, sin remodelaciones.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquida en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida, en el presente informe, el área de construcción medida en sitio, ya que corresponde al área permitida por norma.

**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 valuaria 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.

**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.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Poblado Campestre CL 19B # 42A Oeste - 00	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3212327303	60.75	100	\$1,350,000	\$135,000,000
2	Poblado Campestre	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3215262967	60.75	110	\$1,320,000	\$145,200,000
3	MZ 5 CS 68 Poblado Campestre	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3163522554	60.75	130	\$1,400,000	\$182,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>60.75</b>	<b>70</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,750,000	\$670,782	1.0	1.0	1.00	\$670,782
2	\$44,800,000	\$737,449	1.0	1.0	1.00	\$737,449
3	\$46,000,000	\$757,202	1.0	1	1.00	\$757,202
			<b>PROMEDIO</b>		\$721,810.70	
			<b>DESV. STANDAR</b>		\$45,282.45	
			<b>COEF. VARIACION</b>		6.27%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$720,000.00	AREA	60.75	TOTAL	\$43,740,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,188,000.00	AREA	70	TOTAL	\$83,160,000.00
VALOR TOTAL		\$126,900,000.00				

**Observaciones:**

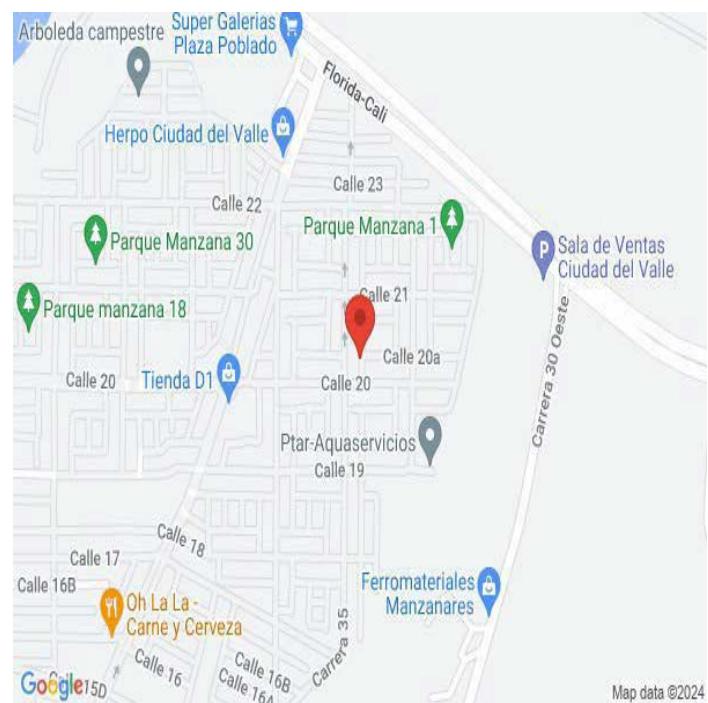
Las ofertas No. 1 y No. 2 corresponden a casas remodeladas y ampliadas, con mejores acabados. La oferta No. 3 fue verificada en sitio, se considera con mejor por estar en la zona comercial de Poblado Campestre, con remodelaciones y ampliaciones, recientes.

**Enlaces:**1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/poblado-campestre/candelaria/10777272>2-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-yp1923535-reddeempresariosinmobiliarios>3-[En Sitio](#)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: CARRERA 34  
C # 20 - 23 POBLADO CAMPESTRE | Poblado Campestre |  
Candelaria | Valle del Cauca



## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 3.410928389551293

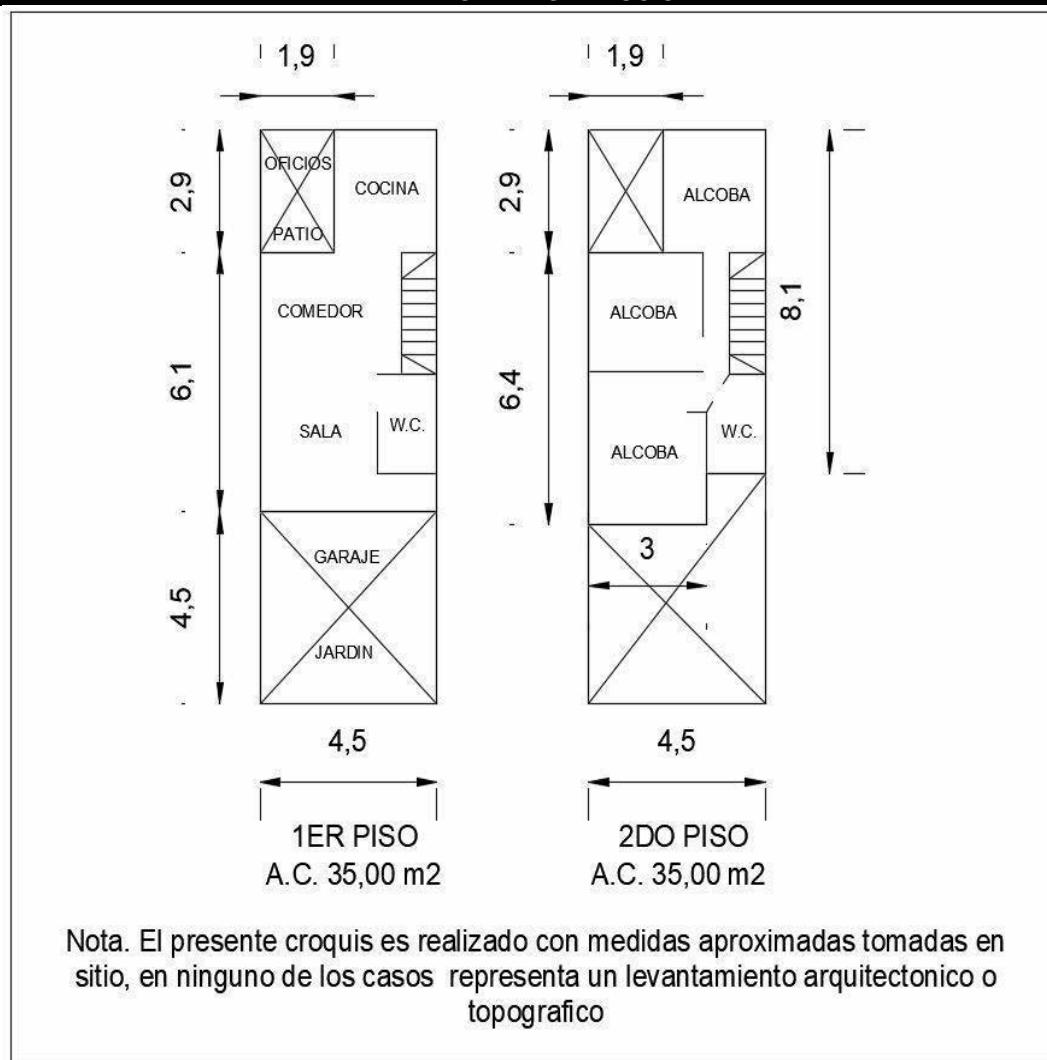
Longitude: -76.45505426326241

## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 39.3408''

Longitude: 76° 27' 18.1944"

## PIANO DE DISTRIBUCIÓN



## OTROS ANEXOS

## NOMENCLATURA

MUNICIPIO DE CANDELARIA  
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

Oficina de Planeación y Desarrollo  
Código: 1000943296  
Número: 1000943296-0001  
Folio: 1  
Fecha: 22/05/2024  
Número: 1000943296-0001

LA SUSCRITA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMATICA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA

CONCEDE

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 255-06-92-12-24-0163  
MAYO 22 DE 2024

Teniendo en cuenta el Acuerdo No. 008 del 31 de agosto de 2005, "Por medio del cual se revisa y se hacen las correcciones necesarias en la nomenclatura urbana de la Cabecera Municipal y los cascos urbanos de los centros poblados de Villa Gorgona, El Carmelo, El Cabuyal y Poblado Campesino del Municipio de Candelaria, Valle del Cauca y después de haber realizado estudios en oficina al predio No. 050000200013000 ubicado en el Municipio de Candelaria Valle, la corresponde la siguiente nomenclatura:

**Solicitante:** JUAN FRANCISCO BARRIOS JOLY  
**Número de Identificación:** 9094620  
**Nomenclatura Certificada:** CARRERA 34C N° 20 - 23  
**Urbanización / Barrio:** POBLADO CAMPESTRE  
**Corregimiento:** JUANCHITO  
**Municipio de Candelaria Valle**

Para constancia de lo anterior se firma al Veintidos (22) De Mayo De Dos Mil Veinticuatro (2024)

*Maria Fernanda Medina Quintana*  
MARIA FERNANDA MEDINA QUINTANA

DIRECTORA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMATICA

Gestión Documental  
Original Destinatario  
Copia Archivo

Proyecto	Nombre	Cargo	Firma
Elaboró	Miguel Vergara Franco	Prof. de Apoyo	
Revisó	Maria Fernanda Medina Quintana	Prof. de Apoyo	
Aprobó	Maria Fernanda Medina Quintana	Directora	
Los arriba firmantes declaran que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma			

Calle 9 No. 7 - 69 Candelaria / Valle del Cauca / Colombia - Código Postal 763570  
[www.candelaria-valle.gov.co](http://www.candelaria-valle.gov.co) - Email: [contactenos@candelaria-valle.gov.co](mailto:contactenos@candelaria-valle.gov.co)  
 Teléfono: (57 2) 264 8343

Guarantía No. 1000943296-0001 - AUTORIZACIONES 0001

Powered by CamScanner

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



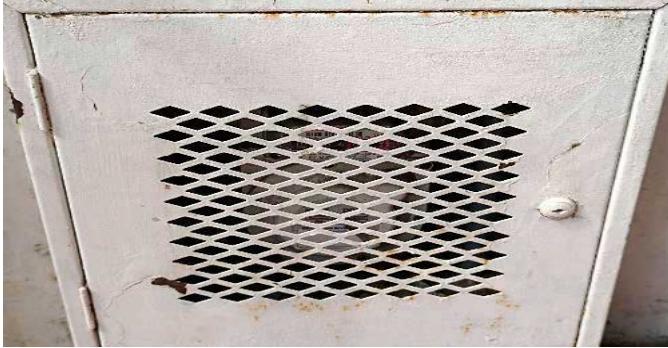
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General



## FOTOS General

Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Conexion 1



Habitación 3



Conexion 2



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



## 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1000943296-V2



PIN de Validación: aa760a6f



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



## 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  
**Regímen 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: aa760a6f

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**

**aa760a6f**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: aa760a6f



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1000943296-V2 M.I.: 378-98202



## FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 23 de Julio de 1998 a las 09:30:52 a.m  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Con el turno 98-10958 se calificaron las siguientes matriculas:

98202

CIRCULO DE REGISTRO: 378 PALMIRA  
MUNICIPIO: CANDELARIA

DEPARTAMENTO: VALLE

Nro Matricula: 98202

TIPO PREDIO: URBANO

NRO.CATASTRO:

### DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE 133 I. MZNA.5 ETAPA 1 URBANIZACION "POBLADO CAMPESTRE" CARRERA 34C OESTE.

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 22-07-98 Radicacion: 98-10958

ESCRITURA 1574 del: 31-03-97 NOTARIA 7A. de CALI (V).

VALOR ACTO: \$ 16,056,022.00

ESPECIFICACION: 101 COMPROVENTA CUERPO CIERTO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario )

RE: FIDUCIARIA FES S.A- FIDUFES.

BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

9094620 X

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador	Fecha:	El registrador
	Dia   Mes   Año	

Ypeneur

23 PTA 98

*Ypeneur*

ABOGAD12,315

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pln No: 240325803491555751**  
Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-34708**Nro Matrícula: 378-98202**

Impreso el 25 de Marzo de 2024 a las 10:09:51 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CANDELARIA VEREDA: COTO EL CARMELO

FECHA APERTURA: 22-05-1996 RADICACION: 7960 CON: ESCRITURA DE: 06-05-1996

CODIGO CATASTRAL: 7613005000000000200013000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-01-0004-1641-000

NUPRE: CCK0003NTUB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**UN LOTE DE TERRENO, CON UN AREA APROXIMADA DE 60,75 M<sup>2</sup> Y LA CASA DE HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA. CON LOS LINDEROS CONSIGNADOS EN LA ESC. NO.2469 DE MAYO 06 DE 1.996 DE LA NOTARIA 3A. DE CALI, SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 06 DE 1.984.**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- ESC. N. 329 DEL 01-02-96. NOT. 3. DE CALI, REGISTRADA EL 05-02-96. RELOTEO. A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES (FIDEICOMISO INMOBILIARIO).02.- ESCRITURA N. 328 DE 1. DE FEBRERO DE 1996 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 5 DE FEBRERO DE 1996. ACLARACION ESCRITURA N. 6329 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, EN CUANTO LA SOCIEDAD ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA. ACTUA EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO DE CARACTER INMOBILIARIO A PRECIO FIJO FI-016 Y NO EN CALIDAD DE COMPRADORA A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE FIDUFES).03.- ESCRITURA N. 6329 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1995 COMPROVENTA SOBRE ESTE Y OTROS DE: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES (FIDEICOMISO INMOBILIARIO F1-016 POBLADO CAMPESTRE FIDUFES).04.- ESCRITURA N. 6329 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1995 DIVISION A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES.05.- ESCRITURA N. 6329 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1995, ENGLOBAIMIENTO A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES.06.- ESCRITURA N. 0631 DE 15 DE MARZO DE 1995 DE LA NOTARIA 5. DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE ABRIL DE 1995 FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE EN GARANTIA ESTE Y OTROS. DE GONZALEZ VILLA Y CIA S. EN C. A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES.07.- ESCRITURA N. 4915 DE 1. DE AGOSTO DE 1991 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 14 DE AGOSTO DE 1991 DIVISION MATERIAL A GONZALEZ VILLA Y CIA S. EN C.08.- ESCRITURA N. 6141 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 1984 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1984 VENTA ESTE OTROS DE: LECHERIAS TORTUGAS LTDA. A: GONZALEZ VILLA & CIA S. EN C.S.09- SENTENCIA N. 8 DE 14 DE DICIEMBRE DE 1985 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE CANDELARIA REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1985 PRESCRIPCION A: LECHERIAS TORTUGAS LTDA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 34 C OESTE LT 133 I MZ 5 ETAPA 1 URB POBLADO CAMPESTRE

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

378-94401

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-09-1984 Radicacion: 6N



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

Certificado generado con el Pin No: 240325803491555751

Nro Matricula: 378-98202

Página 2 TURNO: 2024-378-1-34708

Impreso el 25 de Marzo de 2024 a las 10:09:51 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 6141 DEL 10-09-1984 NOTARIA 2A. DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA

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

DE: GONZALEZ VILLA Y CIA. S. EN C. S.

A: GONZALEZ ROMERO Y CIA. S. EN C. S.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-04-1996 Radicación: 1996-378-6-6334

Doc: ESCRITURA 1998 DEL 19-04-1996 NOTARIA 3A. DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES" (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI 016 POBLADO CAMPESTRE).

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-05-1996 Radicación: 1996-378-6-7960

Doc: ESCRITURA 2469 DEL 06-05-1996 NOTARIA 3A. DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RELOTEO

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

A: FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES" (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE)

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-07-1998 Radicación: 1998-378-6-10958

Doc: ESCRITURA 1574 DEL 31-03-1997 NOTARIA 7A. DE CALI (V).

VALOR ACTO: \$16,056,022

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA CUERPO CIERTO.

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

DE: FIDUCIARIA FES S.A- FIDUFES.

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 8094620 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-07-1998 Radicación: 1998-378-6-10959

Doc: ESCRITURA 3551 DEL 13-06-1998 NOTARIA 7A. DE CALI (V).

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 8094620 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-07-1998 Radicación: 1998-378-6-10959

Doc: ESCRITURA 3551 DEL 13-06-1998 NOTARIA 7A. DE CALI (V).

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 240325803491555751

Página 3 TURNO: 2024-378-1-34708

Nro Matrícula: 378-98202

Impreso el 25 de Marzo de 2024 a las 10:09:51 PM

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

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

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

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620 X

A: BARRIOS JOLY JUAN JOSE

A: SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-07-1998 Radicación: 1998-378-6-10959

Doc: ESCRITURA 3551 DEL 13-06-1998 NOTARIA 7A. DE CALI (V).

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620 X

A: JOLY CORREALES BELSI LUCIA

CC# 66971531

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-04-2004 Radicación: 2004-378-6-4863

Doc: ESCRITURA 642 DEL 18-03-2004 NOTARIA 21 DE CALI

VALOR ACTO: \$11,239,216

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-04-2004 Radicación: 2004-378-6-4863

Doc: ESCRITURA 642 DEL 18-03-2004 NOTARIA 21 DE CALI

VALOR ACTO: \$11,239,216

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-12-2010 Radicación: 2010-378-6-17733

Doc: ESCRITURA 4829 DEL 22-12-2010 NOTARIA 21 DE CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA BF # 001-12-10000093409 DE 29-12-2010 POR \$ 75.600

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

A: BARRIOS JOLY JUAN FRANCISCO

CC# 9094620 X

A: BARRIOS JOLY JUAN JOSE

CC# 9094620 X





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240325803491555751**

**Nro Matrícula: 378-98202**

Página 3 TURNO: 2024-378-1-34708

Impreso el 25 de Marzo de 2024 a las 10:09:51 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Reatech

TURNO: 2024-378-1-34708      FECHA: 25-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

JACKELINE BURGOS PALOMINO  
REGISTRADORA SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**  
La guarda de lo fe público