



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110475277

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON BRYAN PALENCIA CELIS
NIT / C.C CLIENTE	1110475277
DIRECCIÓN	KR 98 # 53-181 ED 4 AP 602 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE LA PRADERA
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Vegas del Lili
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/08/2024
FECHA INFORME	27/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA LUISA BARCO DIAZ
NUM.	375 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Cali
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA	Z000412770000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	Senderos de la Pradera
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6269

M. INMOB.	N°
370-871765	Apartamento 602 ED 4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble tasado se ubica en la zona sur del municipio de Cali, barrio Vegas del Lili.  
Al inmueble se llega así: Vía de acceso por la calle 48 y las Carreras 97 y 99 que conectan a la Autopista Simón Bolívar de buen estado. Se encuentra cerca de la 14 Valle del Lili, Makro, C.C. Jardín Plaza, Policlínica, Universidad del Valle, clínica Valle del Lili.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	Privado	NO	Doble	
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaCom unal	No	JardinInfant il	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyec tora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 207,690,478

VALOR ASEGURABLE \$ COP 207,690,478

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	160	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2505 del 21/09/2012 notaria 11 de Cali.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 0373 DE 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.41	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 112.035.000
AREA PRIVADA	M2	54.41			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.41

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 98 # 53-181 ED 4 AP 602 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE LA PRADERA | Vegas del Lili | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2505, fecha: 21/09/2012, Notaría: 11 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	10	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2012
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 602 ED 4	54.41	M2	\$3,817,138.00	100.00%	\$207,690,478.58
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$207,690,478</b>
Valor en letras			Doscientos siete millones seiscientos noventa mil cuatrocientos setenta y ocho Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL \$207,690,478**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Sector expansión urbana, desarrollo de vivienda VIS, conjuntos de apartamentos estrato 4 y 5.

### 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 conjunto residencial cuenta con bahia comunal de garajes, sencillos, descubiertos, con una capacidad para 80 vehículos, información de visita.

**Entorno:** El inmueble tasado se ubica en la zona sur del municipio de Cali, barrio Vegas del Lili, con vía de acceso por la calle 48 y las Carreras 97 y 99 que conectan a la Autopista Simón Bolívar de buen estado. Se encuentra cerca de la 14 Valle del Lili, Makro, C.C. Jardín Plaza, Policlínica, Universidad del Valle, clínica Valle del Lili.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2505, Fecha escritura: 21/09/2012, Notaría escritura: 11, Ciudad escritura: Cali, Administración: 300000, Total unidades: 160, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación, acabados característicos del estrato 4. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Senderos de la Pradera	7	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	0	\$		\$	\$3,922,073.15	3167893533
2	Paseo de la Alameda	2	\$205,000,000	0.97	\$198,850,000		\$		\$	\$3,751,886.79	3155760858
3	Remansos del Lili	7	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000		\$		\$	\$3,703,636.36	3153661360
Del inmueble		6		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	54.41	54.41	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$3,882,852.42
2	10	60	53	1.0	1.0	1.04	1.0	1.0	1.04	\$3,901,962.26
3	10	55	55	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$3,666,600.00
	12 años									
									PROMEDIO	\$3,817,138.23
									DESV. STANDAR	\$130,719.60
									COEF. VARIACION	3.42%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,947,857.83	TOTAL	\$214,802,944.54
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,686,418.62	TOTAL	\$200,578,037.28
VALOR TOTAL	\$207,690,478.58			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-senderos-de-la-pradera-vp1904323-dorapatriciamorales>

2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-valle-del-ili-vp1958648-integralserviciosinmobiliarios>

3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-valle-del-ili-vp1955073-megabrokerinmobiliaria>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 98 # 53-181 ED 4 AP 602 CONJUNTO RESIDENCIAL  
SENDEROS DE LA PRADERA | Vegas del Lili | Cali | Valle del  
Cauca

### COORDENADAS (DD)

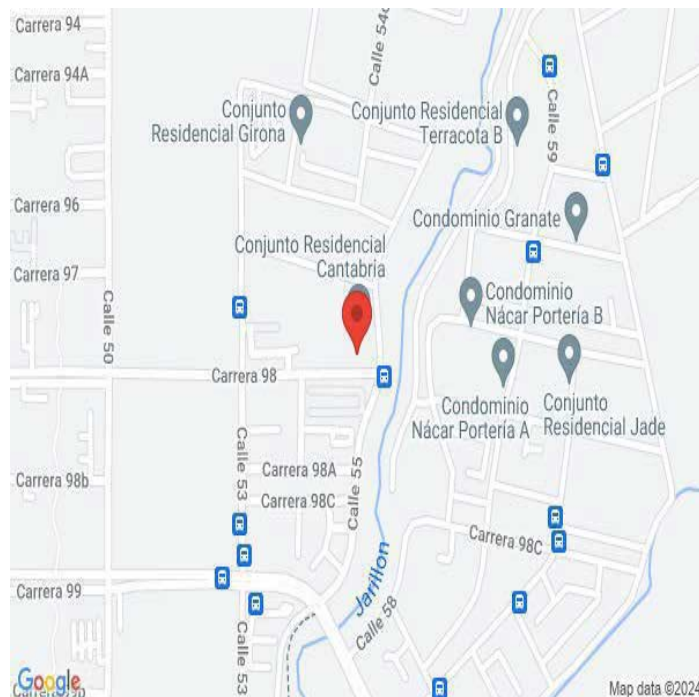
Latitud: 3.371131

Longitud: -76.50963

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 22' 16.0716"

Longitud: 76° 30' 34.668"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua





## FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón





## FOTOS General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



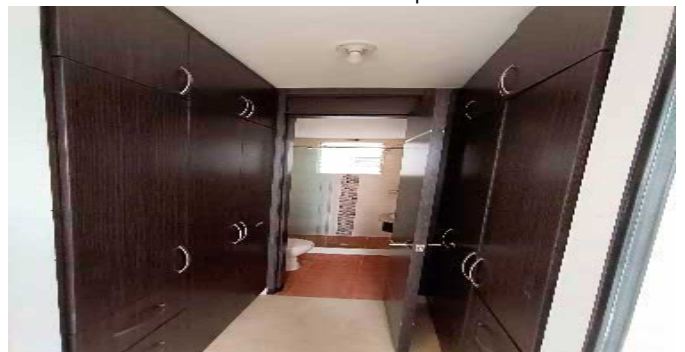
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ





## FOTOS General

Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Bicicletero-CJ





FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ

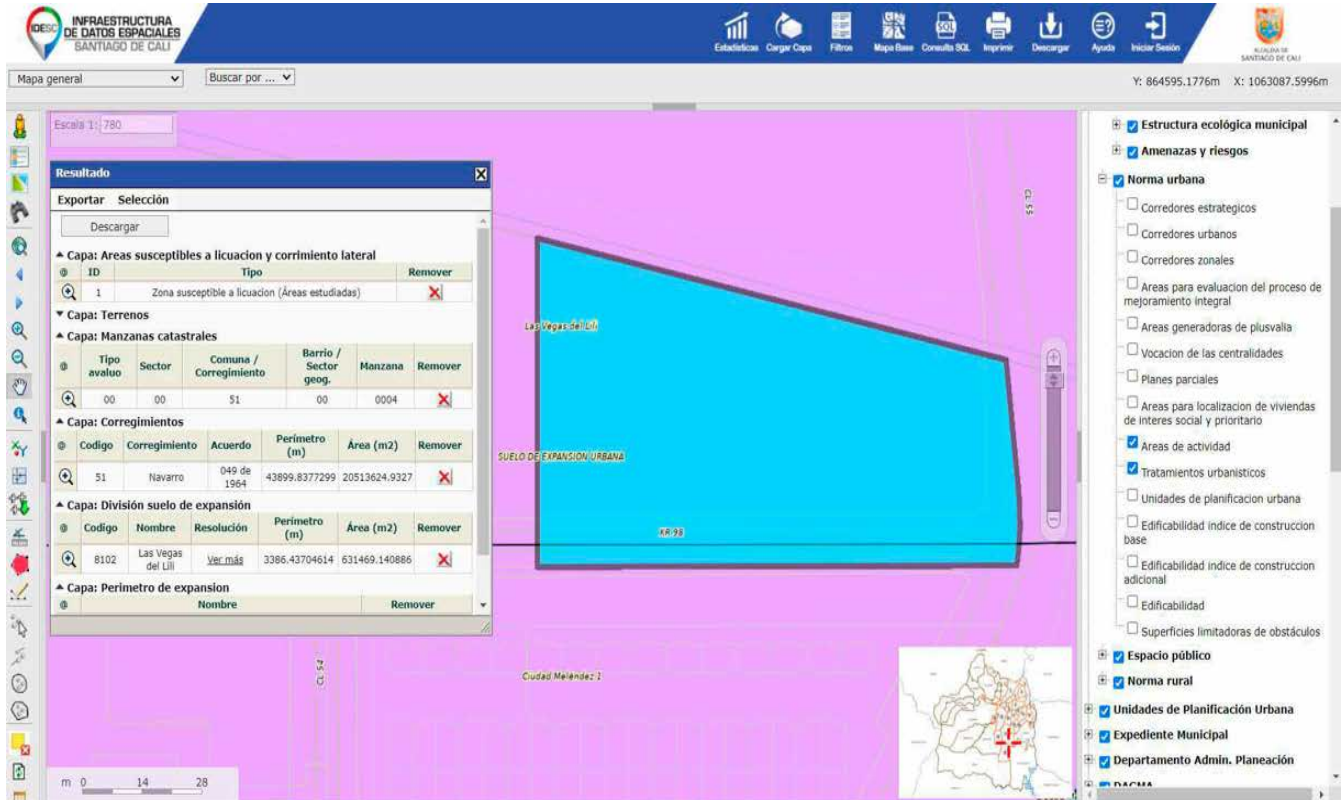


Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRAFICO

## 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 --- **Eta**

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1110475277



PIN de Validación: ac030a0d



<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 avaluador 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  
**Regimen 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: ac030a0d



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



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: CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 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**

**ac030a0d**

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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.





PIN de Validación: ac030a0d



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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1110475277 M.I.: 370-871765



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

Nro Matricula: 370-871765

Pagina 1

Impreso el 05 de Junio de 2024 a las 02:34:48 p.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 24-10-2012 RADICACION: 2012-89733 CON: ESCRITURA DE: 16-10-2012  
CODIGO CATASTRAL: 760010000510000041909904062052 COD. CATASTRAL ANT.:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2505 de fecha 21-09-2012 en NOTARIA ONCE de CALI APARTAMENTO 602-4 PISO 6 EDIFICIO 4 con area de 54.41 M2 con coeficiente de 0.6269% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. EFECTUO DIVISION MATERIAL MEDIANTE ESCRITURA # 2481 DE 21-09-2011 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 12-10-2011 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA # 370-853337 Y OTRAS.- LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 1351 DEL 17-04-2006 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 20-04-2006.. LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS ASI: LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A., ANTES CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA. EFECTUO DIVISION MATERIAL, SEGUN ESCRITURA 1170 DEL 30-03-1989 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 04-04-89 Y POR ESCRITURA # 2669 DEL 04-08-1994 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 09-08-94, DECLARO CONSTRUCCION Y ACTUALIZO LINDEROS. LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA., EFECTUO ENGLOBE POR LA ESCRITURA # 1170 DEL 30-03-1989 NOTARIA 11. DE CALI, REGISTRADA EL 04-04-1989. POR ESCRITURA # 1883 DEL 30-06-88 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 06-07-88 SEGREGO UN LOTE DE TERRENO Y POR LA ESCRITURA # 3351 DEL 23-10-1987 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87 ENGLOBO LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: UNA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A. POR ESCRITURA # 2014 DE 29-07-1987 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 05-08-1987.- OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A. SEGUN ESCRITURA # 3351 DE 23 DE OCTUBRE DE 1.987 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1.987.- LA SOCIEDAD MELENDEZ S.A. ADQUIRIO POR APOORTE DE LA SOC. GARCES GIRALDO HERMANOS POR ESCRITURA #1431 DEL 13 DE MAYO DE 1.949 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-1949. POR ESCRITURA #632 DE 22-02-52 NOTARIA 1 DE CALI REGISTRADA EL 22-03-52 COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ, UNA MEJORAS. POR ESCRITURA #4055 DEL 10-09-53 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-57 CAMBIO SU RAZON SOCIAL DE INGENIO MELENDEZ S.A., POR INGENIO MELENDEZ LTDA., Y POR ESCRITURA #7188 DEL 14-12-68 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-1969, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A., ACLARADA POR ESCRITURA # 5775 DEL 28-12-68 NOTARIA 9. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.969, POR ESCRITURA # 4044 DE 26-11-84 NOTARIA 9 DE CALI REGISTRADA EL 27-11-1984 EFECTUO RELOTEO Y POR ESCRITURA 819 DEL 30-04-1985 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 07-05-1985, VERIFICO ENGLOBE.- EL 30-12-2004 SE REGISTRO LA ESCRITURA 4761 DEL 29-12-2004 NOTARIA 11 DE CALI, APOORTE A SOCIEDAD DE: MELENDEZ S.A., A: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-267989.- EL 05-12-1991 SE REGISTRO LA ESCRITURA 4244 DEL 06-11-1991 NOTARIA 11 DE CALI VENTA DE: SOC MELENDEZ S.A. A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-267989.- EL 30-10-1987 ESCRITURA 3351 DEL 23-10-1987 NOTARIA 11 DE CALI DIVISION MATERIAL A: SOC. MELENDEZ S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 267989.- SOCIEDAD MELENDEZ ADQUIRIO POR APOORTE QUE LE HIZO GARCES GIRALDO HERMANOS, POR ESCRITURAD #1431 DEL 13 DE MAYO DE 1.949 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-1949. POR ESCRITURA # 632 DEL 22 DE FEBRERO DE 1.952 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 22-03-1952, COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ UNAS MEJORAS. POR ESCRITURA # 4055 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 1.953 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-1957, CAMBIO SU RAZON SOCIAL DE INGENIO MELENDEZ S.A. POR INGENIO MELENDEZ LTDA.- POR ESCRITURA # 7188 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1.968 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DE 1.969, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A., ACLARADA ESTA ESCRITURA POR LA # 5776 DEL 28-12-1968 NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.969. Y POR ESCRITURA # 4044 DE 26-11-84 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 27-11-1984 VERIFICO RELOTEO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO



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

Nro Matricula: 370-871765

Pagina 2

Impreso el 05 de Junio de 2024 a las 02:34:48 p.m

**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 pagina

- 1) CARRERA 98 53-181 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE LA PRADERA APARTAMENTO 602-4 PISO 6 EDIFICIO 4
- 2) KR 98 # 53 - 181 ED 4 AP 602 ED 4 AP 602 (DIRECCION CATASTRAL)

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)**  
853337

**ANOTACION: Nro 1** Fecha: 12-10-2011 Radicacion: 2011-93273 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2481 del: 21-09-2011 NOTARIA 11 de CALI

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y DOS MAS. (GRAVAMEN)

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

DE: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A.

8903026298 X

**A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA - COLPATRIA S.A. --NIT.860.034.594-1**

**ANOTACION: Nro 2** Fecha: 16-10-2012 Radicacion: 2012-89733 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2505 del: 21-09-2012 NOTARIA ONCE de CALI

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE LA PRADERA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL V.I.S - P.H. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 03-08-2001 - SE APORTAN LICENCIAS - B.F. # 001-09-1000297678 DE 25-09-2012 (LIMITACION AL DOMINIO)

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

**A: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A.**

8903026298 X

**ANOTACION: Nro 3** Fecha: 22-05-2014 Radicacion: 2014-49026 VALOR ACTO: \$ 626,900.00

Documento: ESCRITURA 375 del: 25-03-2014 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

Se cancela la anotacion No. 1.

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES, DE HIPOTECA ESC. # 2481, CANCELACION TOTAL CON RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

**A: CONSTRUCTORA MELENDEZ**

X

**ANOTACION: Nro 4** Fecha: 22-05-2014 Radicacion: 2014-49026 VALOR ACTO: \$ 78,691,000.00

Documento: ESCRITURA 375 del: 25-03-2014 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

ESPECIFICACION: 01-25 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A.

8903026298

**A: BARCO DIAZ MARIA LUISA**

29809279 X

**ANOTACION: Nro 5** Fecha: 22-05-2014 Radicacion: 2014-49026 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 375 del: 25-03-2014 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: BARCO DIAZ MARIA LUISA

29809279 X





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

Nro Matricula: 370-871765

Pagina 3

Impreso el 05 de Junio de 2024 a las 02:34:48 p.m

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 pagina

A: COOPERATIVA DE SERVIDORES PUBLICOS Y JUBILADOS DE COLOMBIA COOPSERP COLOMBIA. NIT.  
805.004.034-9

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 22-05-2014 Radicacion: 2014-49026 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 375 del: 25-03-2014 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: BARCO DIAZ MARIA LUISA 29809279 X

A: EN FAVOR DE MARIA LUISA BARCO DIAZ Y DE LOS HIJOS QUE LA PARTE COPRADORA TENGA O LLEGARE A  
TENER

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 23-05-2024 Radicacion: 2024-34714 VALOR ACTO: \$ 45,052,200.00

Documento: ESCRITURA 1018 del: 27-04-2024 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

Se cancela la anotacion No, 5,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA NO.375  
DEL 25-03-2014 DE LA NOTARIA DIECINUEVE DE CALI.

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

DE: COOPERATIVA DE SERVIDORES PUBLICOS & JUBILADOS DE COLOMBIA-COOPSERP COLOMBIA- 8050040349

A: BARCO DIAZ MARIA LUISA 29809279 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 23-05-2024 Radicacion: 2024-34715 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1082 del: 07-05-2024 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

Se cancela la anotacion No, 6,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE  
ESCRITURA NO.375 DEL 25-03-2014 DE LA NOTARIA DIECINUEVE DE CALI. (SEGUN CERTIFICADO NO.74 DEL 16-05-2024).

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

A: BARCO DIAZ MARIA LUISA 29809279 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: ICARE-2021 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.

Anotacion Nro: 5 Nro correccion: 1 Radicacion: C2014-4928 fecha 16-06-2014

AGREGADO NIT AL ACREEDOR "805.004.034-9", CONFORME A COPIA SIMPLE DE LA ESC  
#375 DEL 25-03-2014 NOTARIA 19 DE CALI QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA

OFICINA.VALE.ART.59. LEY 1579/2012.GIM

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



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

Nro Matricula: 370-871765

Pagina 4

Impreso el 05 de Junio de 2024 a las 02:34:48 p.m

**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 pagina

\*\*\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

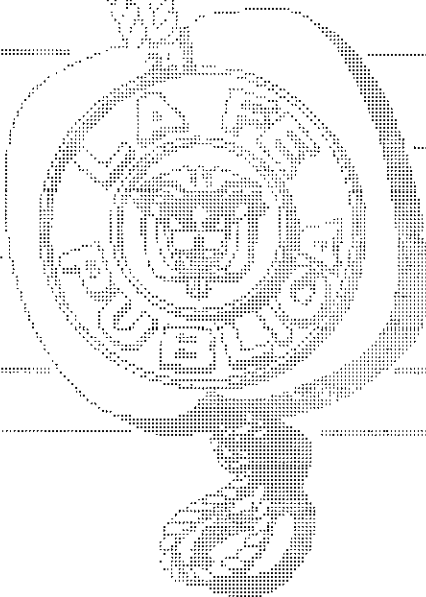
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJEBA49 Impreso por:CAJEBA49

TURNO: 2024-240976

FECHA: 05-06-2024

El Registrador : FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA