



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1087123748

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LEIDER DOMINGO ANGULO PRECIADO
NIT / C.C CLIENTE	1087123748
DIRECCIÓN	CL 99 B # 22 - 32
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Ciudad Talanga
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/11/2024
FECHA INFORME	15/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	0

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALVARO CARDENAS SERNA   GIRALDO FLOREZ LUZ STELLA				
NUM.	4228 Escritura De	NOTARIA	14	FECHA	05/11/1997
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	0033900050000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
370-575538	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona oriental, municipio de Santiago de Cali. AUNQUE EL CERTIFICADO REGISTRA RURAL, DE ACUERDO AL POT, ESTÁ EN SUELO URBANO, TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN.  
Al inmueble se llega así: Las principales vías de acceso son la carrera 23 y la carrera 25, vías sobre las cuales circulan las rutas del transporte masivo MIO, cerca está el centro comercial Río Cauca, la Ciudadela Educativa Compartir, Terminal MIO Andrés Sanín.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	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	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 89,017,890

VALOR ASEGURABLE \$ COP 89,017,890

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

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

## 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

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

Área Lote	60	Frente	6
Forma	Rectangulo	Fondo	10
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	373 de 2014
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial Predominante
Altura permitida pisos	2 pisos y terraza
Aislamiento posterior	No indica
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	24754000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	42
AREA ALTILLO	M2	17.40

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	42
AREA ALTILLO	M2	17.40

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / 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	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	43
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 99 B # 22 - 32

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60	M2	\$660,000.00	44.49%	\$39,600,000.00
Area Construida	Casa 1 piso	42	M2	\$953,176.00	44.97%	\$40,033,392.00
Area Construida	Altillo	17.40	M2	\$539,339.00	10.54%	\$9,384,498.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$89,017,890</b>

Valor en letras

Ochenta y nueve millones diecisiete mil ochocientos noventa Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$89,017,890**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El bien inmueble no tiene garaje, está ubicado sobre vía peatonal.

**Entorno: Inmueble ubicado en:** Zona oriental, municipio de Santiago de Cali. **Al inmueble se llega así:** Las principales vías de acceso son la carrera 23 y la carrera 25, vías sobre las cuales circulan las rutas del transporte masivo MIO, cerca está el centro comercial Río Cauca, la Ciudadela Educativa Compartir, Terminal MIO Andrés Sanín. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

**Acabados:** Vivienda unifamiliar sobre vía peatonal, en buen estado de conservación con acabados sencillos.

### 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.

**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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ciudad Talanga	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	3158132806	60	47	\$950,000	\$44,650,000
2	Ciudad Talanga	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3234763161	60	65	\$950,000	\$61,750,000
3	Ciudad Talanga	\$168,000,000	0.95	\$159,600,000	3127804012	60	110	\$1,060,000	\$116,600,000
Del inmueble						60	59.40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,800,000	\$630,000	1.0	1.0	1.00	\$630,000
2	\$38,000,000	\$633,333	1.0	1.0	1.00	\$633,333
3	\$43,000,000	\$716,667	1.0	1.0	1.00	\$716,667
					PROMEDIO	\$660,000.00
					DESV. STANDAR	\$49,103.07
					COEF. VARIACION	7.44%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$660,000.00	AREA	60	TOTAL	\$39,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$953,176.00	AREA	59.40	TOTAL	\$56,618,654.40
VALOR TOTAL	\$96,218,654.40					

**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 precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

**Enlaces:**  
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali-ville-grande/7822306> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191357016> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10895954>

REPOSICION

Primer Piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42
Area construida vendible	42
Valor M2 construido	\$1,422,651
Valor reposición M2	\$59,751,342
Valor reposición presupuesto M2	\$1,422,651
Fuente	IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,422,651
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	38.57 %
Fito y corvin %	40.30 %
Valor reposición depreciado	\$849,323
Valor adoptado depreciado	\$953,176
Valor total	\$40,033,392

Altillo

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	17.40
Area construida vendible	17.40
Valor M2 construido	\$736,743
Valor reposición M2	\$12,819,328
Valor reposición presupuesto M2	\$736,743
Fuente	IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	3 %
Valor reposición M2 ajustado	\$714,641
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	14.29 %
Fito y corvin %	24.53 %
Valor reposición depreciado	\$539,339
Valor adoptado depreciado	\$539,339
Valor total	\$9,384,499

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

#### DIRECCIÓN:

CL 99 B # 22 - 32 | Ciudad Talanga | Cali | Valle del Cauca

#### COORDENADAS (DD)

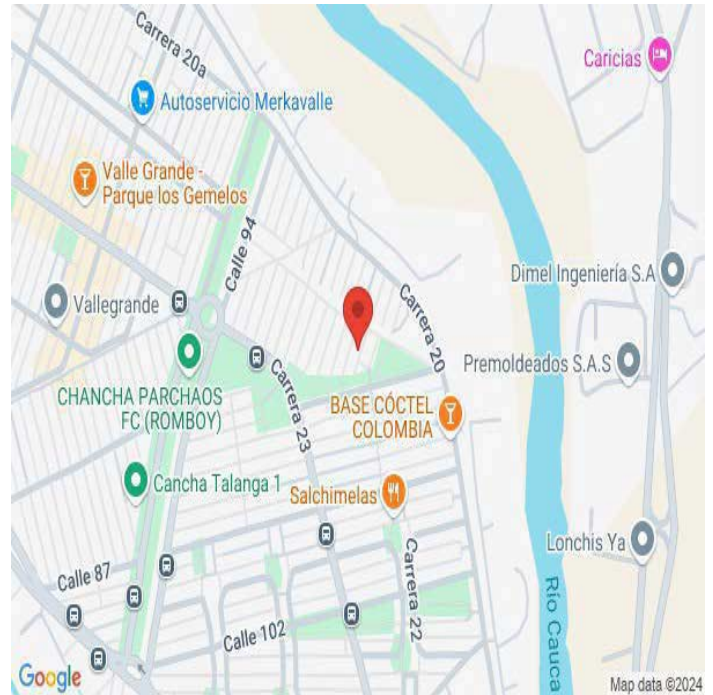
Latitud: 3.435085

Longitud: -76.464576

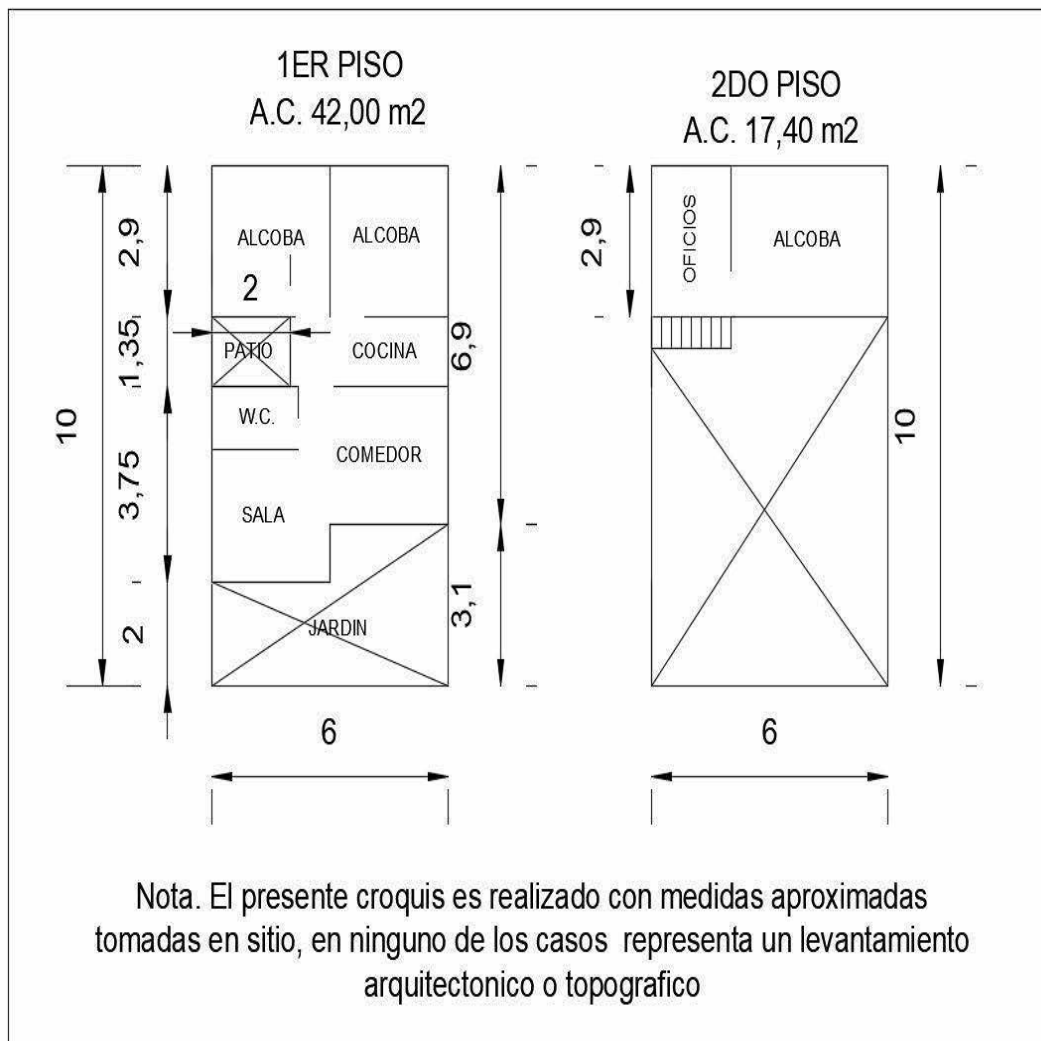
#### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 26' 6.3054"

Longitud: 76° 27' 52.473"



### 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

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



## FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Terraza Inmueble



Patio Interior





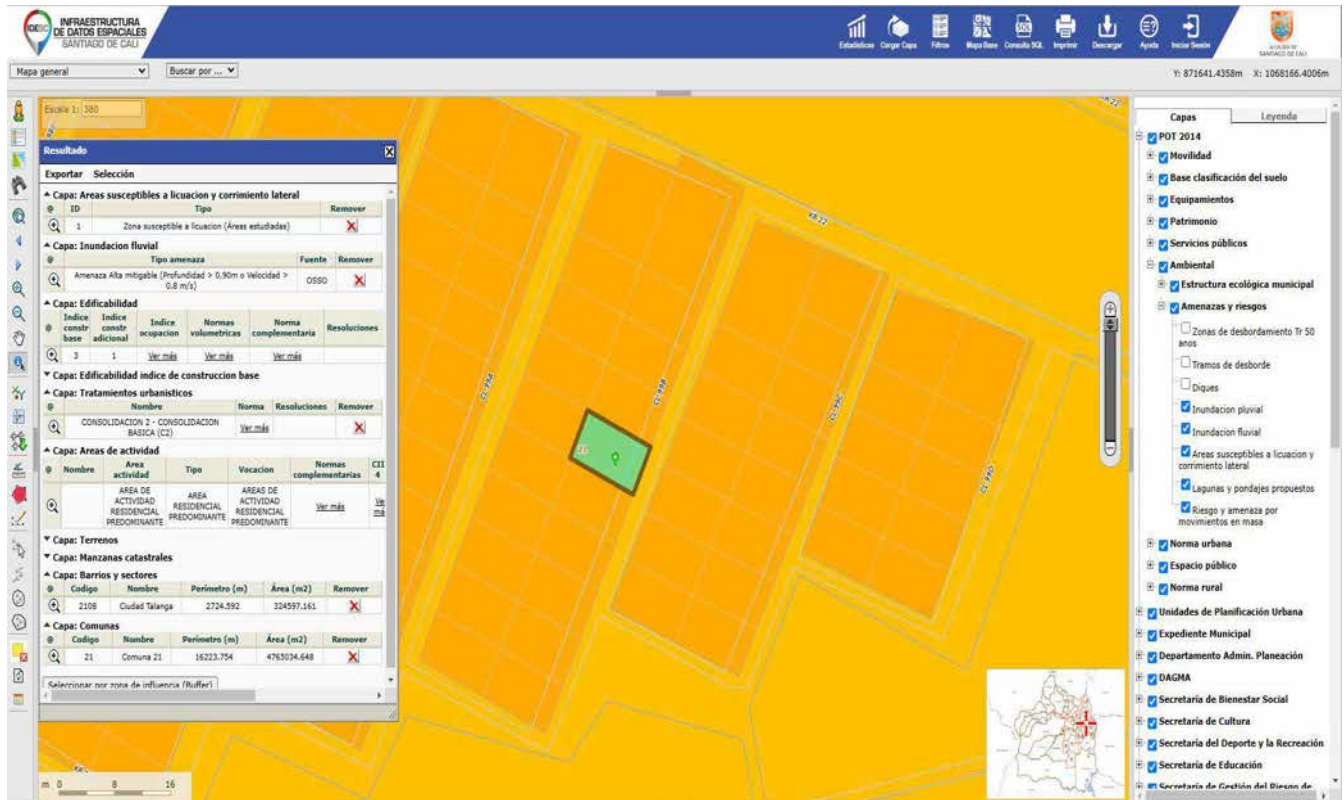
## FOTOS General

Terraza Inmueble



# 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-1087123748



PIN de Validación: b7fb0ad0



<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: b7fb0ad0



<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**

**b7fb0ad0**

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



PIN de Validación: b7fb0ad0



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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1087123748 M.I.: 370-575538



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410256417102901127**

**Nro Matrícula: 370-575538**

Pagina 1 TURNO: 2024-443764

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 10:01:47 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-05-1997 RADICACIÓN: 1997-29359 CON: ESCRITURA DE: 25-04-1997

CODIGO CATASTRAL: **760010100210800420005000000005** COD CATASTRAL ANT: 7600101210800420005000000005

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1126 de fecha 11-04-97 en NOTARIA 6 de CALI LOTE 15 Y UNIDAD BASICA-CALLE 99B #22-32-MANZANA L con area de 60.00M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA, VERIFICO DESENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA 1224 DEL 24-04-96 NOTARIA 14 CALI, REGISTRADA EL 28-05-96. LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A INVERSIONES AGROPECUARIAS VASQUEZ S.C., MEDIANTE ESC.5447 DEL 25-11-94 NOTARIA 6 CALI, REGISTRADA EL 06-12-94.-----LA SOC. INVERSIONES AGROPECUARIAS VASQUEZ S.C., ADQUIRIO POR COMPRA A MELBA ANGEL DE MESA, MEDIANTE ESC.165 DEL 17-07-80 NOTARIA 10 CALI, REG. EL 03-03-81.-----MELBA ANGEL DE MESA, ADQUIRIO POR COMPRA A GUSTAVO RAMIREZ HERNANDEZ, ESC.4133 DEL 28-06-74, NOT. 2 CALI, REG. EL 26-05-75.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

2) CL 99 B # 22 - 32 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE -URBAN. CIUDAD TALANGA COMFENALCO-SECTOR 4 /- LOTE 15 Y UNIDAD BASICA-CALLE 99B #22-32-MANZANA L

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 554727

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-04-1997 Radicación: 1997-29359

Doc: ESCRITURA 1126 del 11-04-1997 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO --

**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: 03-06-1997 Radicación: 1997-40191





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

**Certificado generado con el Pin No: 2410256417102901127**

**Nro Matrícula: 370-575538**

Pagina 2 TURNO: 2024-443764

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 10:01:47 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

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 00627 del 07-05-1997 SECRETARIA DE ORDENAMIENTO de URBANISTICO MUNICIPAL CALI.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 907 PERMISO VENTA -PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE 508 CASAS -  
PROGRAMA CIUDAD TALANGA COMFENALCO- VIVIENDA DE INT.SOCIAL-SECTOR 4, MANZANAS: A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,W,X.

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

DE: SECRETARIA DE ORDENAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL CALI-DIVISION DE VIVIENDA E INTERVENIDAS

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA- COMFENALCO-VALLE**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-11-1997 Radicación: 1997-104828

Doc: ESCRITURA 4228 del 05-11-1997 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$10,950,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO,AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR MODO DE ADQUIRIR  
PRIMERA COLUMNA BOL.FISC.1245914 NOV/97

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA -COMFENALCO VALLE

**A: CARDENAS SERNA ALVARO**

**CC# 18462389 X**

**A: GIRALDO FLOREZ LUZ STELLA**

**CC# 31842350 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-11-1997 Radicación: 1997-104828

Doc: ESCRITURA 4228 del 05-11-1997 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.GRAVAMEN SEGUNDA COLUMNA

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

DE: CARDENAS SERNA ALVARO

**CC# 18462389 X**

DE: GIRALDO FLOREZ LUZ STELLA

**CC# 31842350 X**

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-11-1997 Radicación: 1997-104828

Doc: ESCRITURA 4228 del 05-11-1997 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA LIM.DOM.TERCERA COLUMNA

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

DE: CARDENAS SERNA ALVARO

**CC# 18462389 X**

DE: GIRALDO FLOREZ LUZ STELLA

**CC# 31842350 X**

**A: CARDENAS GIRALDO CAROL JULIETH**

**A: CARDENAS SERNA ALVARO**

**CC# 18462389**

**A: GIRALDO FLOREZ LUZ STELLA**

**CC# 31842350**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410256417102901127**

**Nro Matrícula: 370-575538**

Pagina 3 TURNO: 2024-443764

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 10:01:47 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

**A: LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER.**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 25-09-1998 Radicación: 1998-75421

Doc: CERTIFICADO S/E.3221 del 07-09-1998 NOT.6 de CALI

VALOR ACTO: \$2,812,000,000

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESC.3216,ESTE Y OTROS.

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA "UPAC-COLPATRIA"

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA - COMFENALCO VALLE**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 27-08-2012 Radicación: 2012-73062

Doc: OFICIO P-726 del 09-08-2012 JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPA de CANDELARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL DE ENAJENAR BIENES DE PROPIEDAD DEL IMPUTADO ALVARO CARDENAS SERNA, POR EL TERMINO DE 6 MESES A PARTIR DEL 6 DE AGOSTO DE 2012. (RAD.7613060001692008-80055).

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

DE: JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CANDELARIA Y FISCALIA SECCIONAL 131 DE CANDELARIA

**A: CARDENAS SERNA ALVARO**

**CC# 18462389 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-05-2023 Radicación: 2023-37113

Doc: CERTIFICADO 9201769818 del 21-04-2023 VALORIZACION de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA GRAVMEN 21 MEGA OBRAS

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

**DE: MUNICIPIO DE CALI SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION**

**NIT# 202020**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 21-12-2023 Radicación: 2023-98971

Doc: ESCRITURA 4425 del 22-11-2023 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$6,948,036



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410256417102901127**

**Nro Matrícula: 370-575538**

Pagina 4 TURNO: 2024-443764

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 10:01:47 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

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA  
CONSTITUIDA POR ESCRITURA 4.228 DEL 05-11-1997 DE LA NOTARIA 14 DE CALI

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT. 860.034.594-1

**A: CARDENAS SERNA ALVARO**

**CC# 18462389 X**

**A: GIRALDO FLOREZ LUZ STELLA**

**CC# 31842350 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 05-06-2024 Radicación: 2024-37470

Doc: ESCRITURA 748 del 20-05-2024 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE  
FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA NO. 4228 DEL 05-11-1997 DE LA NOTARIA 14 DE CALI. NOTA INFORMATIVA:- NO PROCREARON MAS  
HIJOS NI LOS ADOPTARON.-

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

**A: CARDENAS GIRALDO CAROL JULIET**

**(HOY MAYOR DR EDAD)**

**A: CARDENAS SERNA ALVARO**

**CC# 18462389 X**

**A: GIRALDO FLOREZ LUZ STELLA**

**CC# 31842350 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

**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.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2410256417102901127

Nro Matrícula: 370-575538

Pagina 5 TURNO: 2024-443764

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 10:01:47 AM

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

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

\*\*\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-443764

FECHA: 25-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública