



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1058967250

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DUBER YAMITH DORADO ZEMANATE
NIT / C.C CLIENTE	1058967250
DIRECCIÓN	CARRERA 33 # 17-43. APARTAMENTO 101 MULTIFAMILIAR BLANCA ALICIA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	La Libertad
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/01/2025
FECHA INFORME	16/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	44 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GERMAN FRANCO PIEDRAHITA Y OTROS				
NUM.	3860 Escritura De	NOTARIA	9	FECHA	20/11/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	I021000170000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MULTIFAMILIAR BLANCA ALICIA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Tiene	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	49.73				

M. INMOB.	N°
370-920345	APARTAMENTO 101

OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** El sur del municipio de Santiago de Cali.  
**Al inmueble se llega así:** Las vías principales de acceso al sector son la calle 13, calle 16, calle 25, la carrera 39, por las cuales circula las rutas de transporte público. El sector cuenta con adecuada dotación comunal, con centros comerciales (Pryca), Plaza de mercado Santa Elena, almacenes como D1, ARA, entre otros, cuenta con zonas verdes, parques, sobre los ejes viales principales se destaca la presencia de locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	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.
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 150,240,443

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,240,443

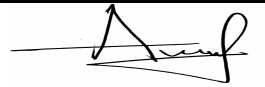
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Existe una diferencia de áreas importante, registrado en títulos es una área de 68.1 m², medido en visita se encuentra una área aproximada de 103.20 m², siendo esto una diferencia del 34%; incumpliendo así la política de caja de honor. Para el presente informe se liquida el área registrada como lo indica la resolución 620 del IGAC.

NOMBRES Y FIRMAS

  
ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
Perito Actuante  
C.C: 16932186 RAA: AVAl-16932186  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-15 19:36:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 373 de 2014 POT de Cali.</b> AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE, TRATAMIENTO URBANISTICO: RENOVACION URBANA 2 - REACTIVACION (R2).
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	3	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68.11	AVALUO	PESOS	206194000
AREA PRIVADA	M2	68.11	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	103.20	AREA PRIVADA VALORADA	M2	68.11

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 33 # 17-43. APARTAMENTO 101 MULTIFAMILIAR BLANCA ALICIA | La Libertad | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3616, fecha: 16/01/2025, Notaría: 21 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Andenes	SI	Bueno
Comercial	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Escolar	Bueno	400-500	Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Transporte Público	Bueno	
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Bueno	100-200			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			
				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	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	56	Año de Construcción	1981
Estructura	Tradicional	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 Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	68.11	M2	\$2,205,850.00	100.00%	\$150,240,443.50
TOTALES					100%	\$150,240,443
Valor en letras			Ciento cincuenta millones doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y tres Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$150,240,443	
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.

**Garaje:** El apartamento 101 no tiene garaje.

**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3616, Fecha escritura: 16/01/2025, Notaría escritura: 21, Ciudad escritura: Cali, Administración: No Tiene, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Bien inmueble con una edad aproximada de 44 años, en buen estado, con acabados sencillos, pisos en ceramica, muros repello estuco y vinilo, baños sencillos, cocina semi-integral.

**-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	Cristobal Colon PH	1	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	0	\$		\$	\$2,362,500.00	3233148765
2	Cristobal Colon PH	3	\$132,000,000	0.95	\$125,400,000		\$		\$	\$2,090,000.00	3136277421
3	Cristobal Colon PH	3	\$149,000,000	0.95	\$141,550,000		\$		\$	\$2,081,617.65	3014808000
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	44	80	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,362,500.00
2	44	60	60	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$2,131,800.00
3	44	68	68	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$2,123,250.00
	44 años									
									PROMEDIO	\$2,205,850.00
									DESV. STANDAR	\$135,730.22
									COEF. VARIACION	6.15%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,341,580.22	TOTAL	\$159,485,028.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,070,119.78	TOTAL	\$140,995,858.25
VALOR TOTAL	\$150,240,443.50			

Observaciones:

Enlaces:

1.-[https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1910493907\\_ql=1\\*1fo7mxr\\*\\_up\\*MQ\\_&qclid=FAIalQobChMlu6J6LnR3otVITiCh3yawdAFAAYASAAEol.k1vD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1910493907_ql=1*1fo7mxr*_up*MQ_&qclid=FAIalQobChMlu6J6LnR3otVITiCh3yawdAFAAYASAAEol.k1vD_BwE)

2.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/108892347\\_ql=1\\*1fo7mxr\\*\\_up\\*MQ\\_&qclid=FAIalQobChMlu6J6LnR3otVITiCh3yawdAFAAYASAAEol.k1vD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/108892347_ql=1*1fo7mxr*_up*MQ_&qclid=FAIalQobChMlu6J6LnR3otVITiCh3yawdAFAAYASAAEol.k1vD_BwE)

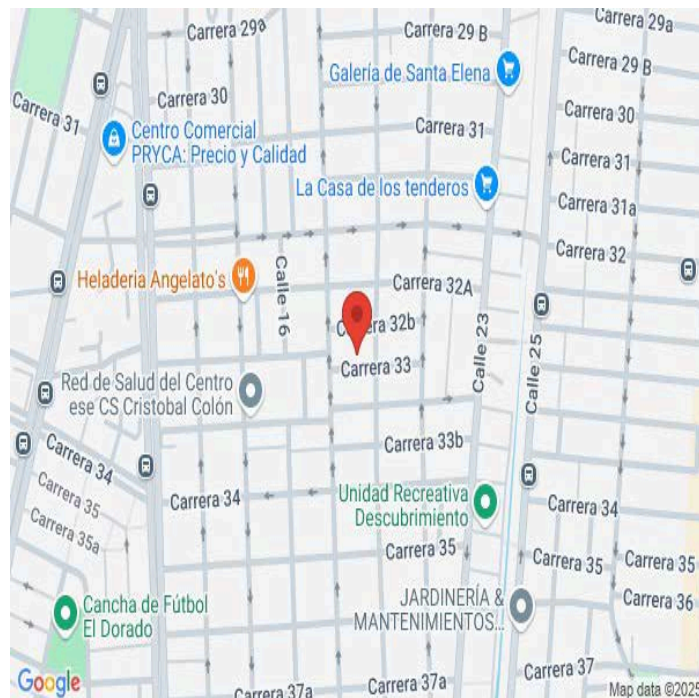
3.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1052363907\\_ql=1\\*1fo7mxr\\*\\_up\\*MQ\\_&qclid=FAIalQobChMlu6J6LnR3otVITiCh3yawdAFAAYASAAEol.k1vD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1052363907_ql=1*1fo7mxr*_up*MQ_&qclid=FAIalQobChMlu6J6LnR3otVITiCh3yawdAFAAYASAAEol.k1vD_BwE)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 33 # 17-43. APARTAMENTO 101 MULTIFAMILIAR  
BLANCA ALICIA | La Libertad | Cali | Valle del Cauca



**COORDENADAS (DD)**

Latitud: 3.424127

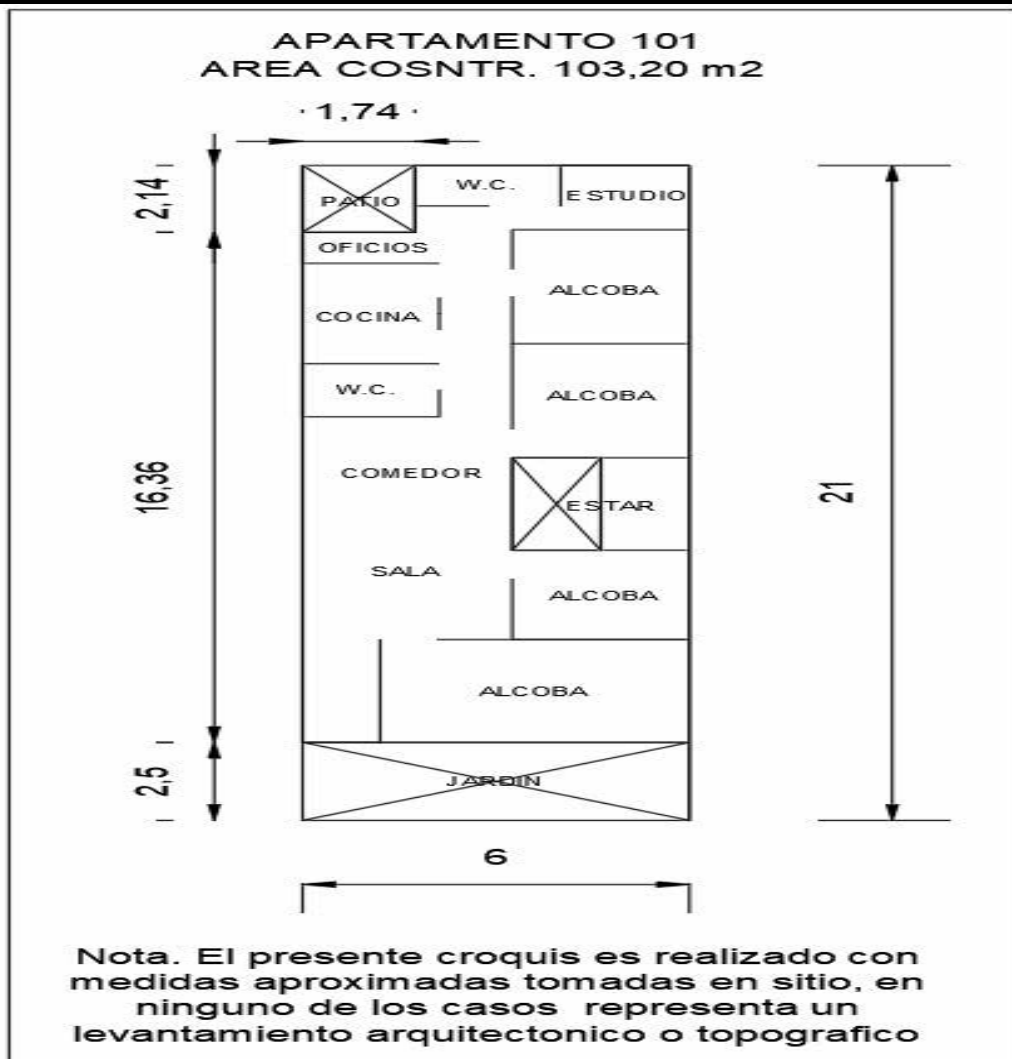
Longitud: -76.523761

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 3° 25' 26.8566''

Longitud: 76° 31' 25.539''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio





## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1





## FOTOS General

Terraza Inmueble



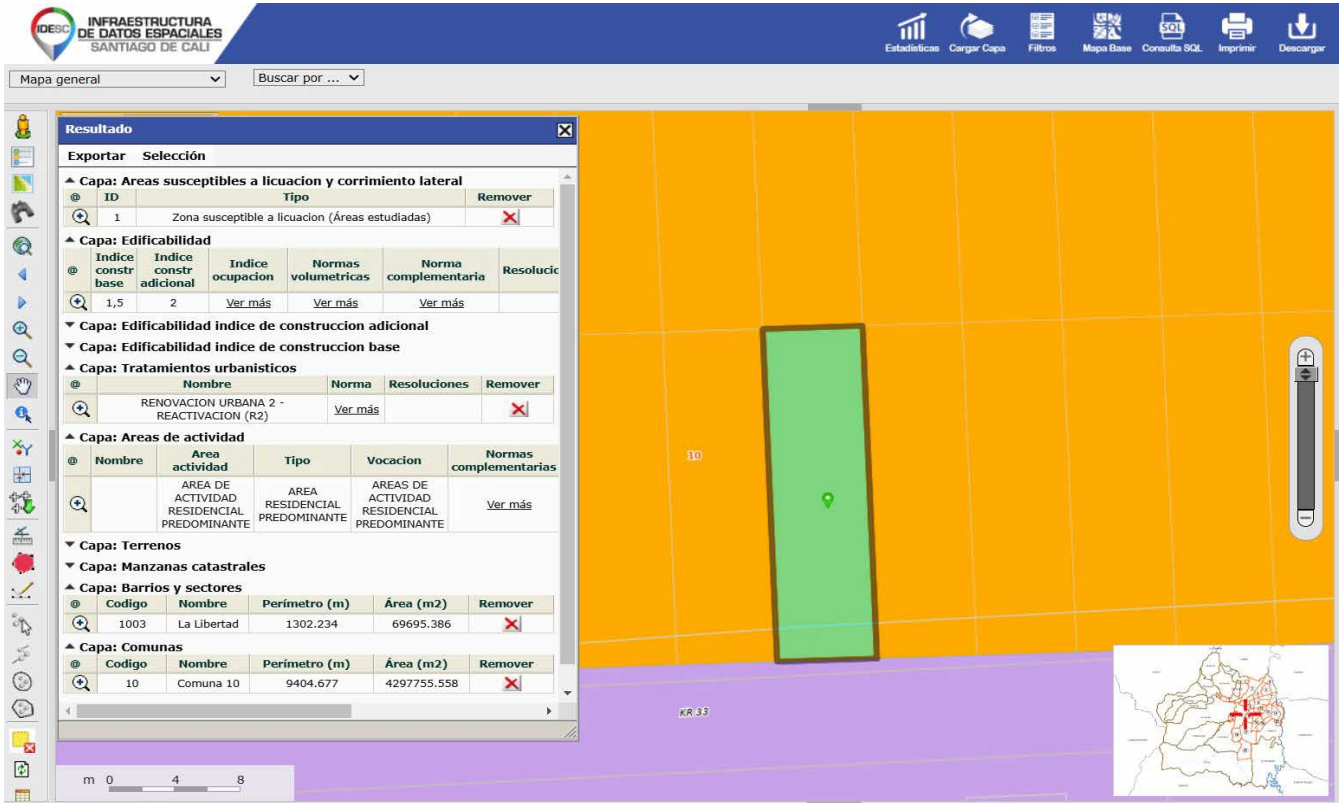
Terraza Inmueble





# 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 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 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-1058967250





PIN de Validación: aca80a7d

**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: aca60a7d



<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 BLA CR SAN FDO

Teléfono: 313 3348276

Correo Electrónico: [alejandro.rp@protopo.com](mailto:alejandro.rp@protopo.com)

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

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

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**

**aca60a7d**





PIN de Validación: aca80a7d



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 Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1058967250 M.I.: 370-920345





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

Certificado generado con el Pin No: 2412278929106089078

Nro Matrícula: 370-920345

Pagina 1 TURNO: 2024-528969

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:03:38 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 11-08-2015 RADICACIÓN: 2015-86769 CON: ESCRITURA DE: 04-08-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3818 de fecha 18-09-2013 en NOTARIA VEINTIUNA de CALI APARTAMENTO 101 con area de 88.65.M2. con coeficiente de 55.53.%. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

----LA SE/ORA BLANCA ALICIA PIEDRAHITA DE FRANCO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO CON MATRICULA 370-39596 OBJETO DEL PRESENTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: SEGUN ESCRITURA 5484 DEL 30-12-1996 NOTARIA 13 DE CALI VENTA, DE: BENITEZ LIBARDO, A: PIEDRAHITA DE FRANCO BLANCA ALICIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 39596.--EL 14-01-1997. --SEGUN ESCRITURA 5635 DEL 29-12-1995 NOTARIA 7 DE CALI VENTA, DE: MUÑOZ DE BURBANO MARIANA DE JESUS, A: BENITEZ LIBARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 39596.-----SEGUN ESCRITURA 600 DEL 28-02-1995 NOTARIA 7 DE CALI VENTA, DE: MUÑOZ DE DUARTE HERMILIA IMELDA, A: MUÑOZ DE BURBANO MARIANA DE JESUS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 39596.--EL 03-03-1995.-----SEGUN ESCRITURA 1166 DEL 30-04-1992 NOTARIA 7 DE CALI COMPRAVENTA, DE: BURBANO MARTINEZ LUIS GERARDO, MUÑOZ DE BURBANO MARIANA DE JESUS, A: MUÑOZ DE DUARTE HERMILIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 39596.-EL 21-05-1992.-----SEGUN ESCRITURA 2982 DEL 27-11-1981 NOTARIA 7 DE CALI VENTA, DE: ROMERO DE TRUJILLO CARMEN ROSA, A: BURBANO MARTINEZ LUIS GERARDO, MUÑOZ DE BURBANO MARIANA DE JESUS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 39596.--EL 21-06-1984.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 33 # 17-43. APARTAMENTO 101 MULTIFAMILIAR BLANCA ALICIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 39596

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-08-2015 Radicación: 2015-86769

Doc: ESCRITURA 3616 del 18-09-2013 NOTARIA VEINTIUNA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO MULTIFAMILIAR BLANCA ALICIA LEY 675 DEL 2001.

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

**A: PIEDRAHITA DE FRANCO BLANCA ALICIA**

**CC# 24260880 X**





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

Certificado generado con el Pin No: 2412278929106089078 Nro Matrícula: 370-920345  
Pagina 2 TURNO: 2024-528969

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:03:38 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-01-2020 Radicación: 2020-6226

Doc: ESCRITURA 3860 del 20-11-2019 NOTARIA NOVENA de CALI VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: FRANCO FRANCO JOSE ABSALON	CC# 1204966	(CAUSANTE)
DE: PIEDRAHITA DE FRANCO BLANCA ALICIA	CC# 24260880	(CAUSANTE)
A: FRANCO PIEDRAHITA GERMAN	CC# 16601056	X 25%
A: FRANCO PIEDRAHITA MARIELLA	CC# 31289197	X 25%
A: FRANCO PIEDRAHITA MARTHA LUCIA	CC# 31276721	X 25%
A: FRANCO PIEDRAHITA RAMIRO	CC# 16635324	X 25%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-11-2024 Radicación: 2024-82344

Doc: ESCRITURA 1445 del 03-08-2023 NOTARIA CATORCE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO  
MULTIFAMILIAR BLANCA ALICIA P.H. ESCRITURA 3616 DEL 18-09-2013 NOTARIA 21 DE CALI, EN EL SENTIDO DE MODIFICAR AREA Y  
COEFICIOENTES DEL APARTAMENTO.101 AREA 68.11.M2 COEFICIENTE 49.73.%

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

A: FRANCO PIEDRAHITA GERMAN	CC# 16601056	X
A: FRANCO PIEDRAHITA MARIELLA	CC# 31289197	X
A: FRANCO PIEDRAHITA MARTHA LUCIA	CC# 31276721	X
A: FRANCO PIEDRAHITA RAMIRO	CC# 16635324	X
A: MU/OZ FRANCO MARTHA LUCIA	CC# 1143834985	
A: TAFUR ROJAS ANA LUISA	CC# 31936347	
A: TAFUR ROJAS DILIA MILENA	CC# 31836997	
A: TAFUR ROJAS RODRIGO	CC# 14987873	

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-11-2024 Radicación: 2024-82347

Doc: ESCRITURA 3253 del 30-10-2024 NOTARIA SEPTIMA de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE POR UN ERROR INVOLUNTARIO EN EL TEXTO DE LA  
ESCRITURA 1445 NO COMPARECIERON LOS PROPIEDTARIO DEL APARTAMENTO 201 SE/ORES DILIA MILENA TAFUR ROJAS, RODRIGO TAFUR  
ROJAS Y ANA LUISA TAFUR ROJAS EN CALIDAD TAMBIEN DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR BLANCA ALICIA P.H

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

A: FRANCO PIEDRAHITA GERMAN	CC# 16601056	X
A: FRANCO PIEDRAHITA MARIELLA	CC# 31289197	X
A: FRANCO PIEDRAHITA MARTHA LUCIA	CC# 31276721	X





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

Certificado generado con el Pin No: 2412278929106089078 Nro Matrícula: 370-920345  
Pagina 3 TURNO: 2024-528969

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:03:38 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

A: FRANCO PIEDRAHITA RAMIRO	CC# 16635324 X
A: MU/OZ FRANCO MARTHA LUCIA	CC# 1143834985
A: TAFUR ROJAS ANA LUISA	CC# 31936347
A: TAFUR ROJAS DILIA MILENA	CC# 31836997
A: TAFUR ROJAS RODRIGO	CC# 14987873

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-5618 Fecha: 01-09-2015  
CORREGIDO # DE ESCRITURA "3616" EN VEZ DE "3818", CONFORME A LA COPIA SIMPLE DE LA ESCRITURA # 3616 DEL 18-09-2013 NOTARIA 21 DE CALI, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA. VALE. ART.59 LEY 1579/2012. MCH.  
Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2024-10478 Fecha: 26-12-2024  
CORREGIDO NUMERO DE:"1445" EN VEZ DE:"14495",CONFORME ESC 1445 DEL 30-08-2023 NOT 14 DE CALI,QUE REPOSA EN LOS ARCH DE ESTA OFIC,VALE ART 59 LEY 1579/12 DSM.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-528969 FECHA: 27-12-2024  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA  
REGISTRADORA PRINCIPAL



9 90 230901 EMVCO



**Redeban**

ENE 11 2025 08:29:35 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**BARRIO CIUDAD COMFANDI  
CR 83 C 34 38 CIUDADELA**  
C.UNICO: 3007058566 TER: TYZZZ685

RECIBO: 080024

RRN: 090531

APRO: 423780

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000000034639427

**VALOR \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.


\*\*\* **CLIENTE** \*\*\*







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1058967250
	Hash documento:	c820966579
	Fecha creación:	2025-01-16 14:07:49

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>ALEJANDRO REYES JIMENEZ</p> <p>Documento: 16932186</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 951964</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.99.135.244   2025-01-15 19:36:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

