



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1120026299

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YEISON LEUDO VALENCIA
NIT / C.C CLIENTE	1120026299
DIRECCIÓN	CL 1 # 7-106 CGTO CABUYAL
SECTOR	Rural SubUrbano
BARRIO	La Esperanza
CIUDAD	Candelaria
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/01/2025
FECHA INFORME	22/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	41 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARLENY CABUYALES DIAZ			
NUM. ESCRITURA	456 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA 17/03/2021
CIUDAD ESCRITURA	Candelaria		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	000200031314000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
378-122332	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona urbana del corregimiento El Cabuyal, del municipio de Palmira.

Al inmueble se llega así: Partiendo desde el municipio de Candelaria se toma la vía al municipio de Puerto Tejada (Cauca), se recorren 12 kilómetros hasta encontrar el corregimiento El Cabuyal donde se encuentra el bien inmueble objeto de avalúo. El sector cuenta con vías de acceso pavimentado, con red de servicios públicos, agua, energía, alcantarillado y gas. El servicio de acueducto es suministrado por la Empresa de EMCANDELARIA, la cual realiza el cobro mensual de un consumo promedio de 16 m3, se adjunta copia del recibo de acueducto, el predio no cuenta con contador de acueducto, pero sí cuenta con el servicio de agua suministrado por la empresa nombrada anteriormente.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	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.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 80,176,230

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

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de empresa que presta servicio de acueducto.

NOMBRES Y FIRMAS


 ALEJANDRO REYES JIMENEZ
 Perito Actuante
 C.C: 16932186 RAA: AVAL-16932186
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-01-22 10:28:00


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	108	Frente	6
Forma	Rectangulo	Fondo	18.70
Topografía	Plana	Rel. Eje /Edo	1:3

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 14 de 2019 - Modificacion PBOT Candelaria
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	No indica
índice de ocupación	0.8
índice de construcción:	1.6
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108	AREA DE TERRENO	M2	143
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO	PESOS	5961000
			CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	112.50	AREA DE TERRENO	M2	108
AREA PISO 1	M2	53	AREA PISO 1	M2	53

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: **Zonas verdes:** **Arborización:**
NO Sí Sí

Impacto Ambiental

EDIFICACIÓN

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	70
Vida Remanente	29
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 1 # 7-106 CGTO CABUYAL

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

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

Cond.seguridad: NO **Aguas servidas:** NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	108	M2	\$367,212.00	49.46%	\$39,658,896.00
Area Construida	Casa 1 piso	53	M2	\$764,478.00	50.54%	\$40,517,334.00
TOTALES					100%	\$80,176,230

Valor en letras

Ochenta millones ciento setenta y seis mil doscientos treinta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$80,176,230
OFERTA Y DEMANDA**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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

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 bien inmueble no tiene garaje.**Entorno:** El Cabuyal tiene una población aproximada de **4.000 a 5.000 habitantes**, la mayoría de ellos dedicados a actividades agropecuarias. La población está compuesta principalmente por familias campesinas, pequeños productores agrícolas y algunos migrantes que buscan opciones de trabajo en el municipio de Candelaria. El corregimiento tiene un clima cálido, con temperaturas que oscilan entre **23 y 31 °C**, típico de la región tropical. El comercio se encuentra representado por locales comerciales destinados a la venta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía. Con Parque Principal, tiendas, supermercados, subestación de policía Cabuyal, iglesia, Escuela Antonia Santos.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Bien inmueble de un piso, acabados constructivos sencillos, piso en concreto, muros en ladrillo con repello, cielo, caña menuda y mortero en concreto, cubierta en madera y teja de barro, cocina sencilla, mesón concreto, lavaplatos acero inoxidable.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CGTO El Carmelo	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	3218670280	400	100	\$800,000	\$80,000,000
2	CGTO Villagorgona	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	3104814534	160	120	\$1,010,000	\$121,200,000
3	CGTO Villagorgona Bosques de la Union	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3172740212	180	0	\$0	\$0
4	CGTO Villagorgona	\$27,000,000	0.97	\$26,190,000	3226212287	72	0	\$0	\$0
Del inmueble						108	53		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$133,400,000	\$333,500	1.0	1.0	1.00	\$333,500
2	\$63,100,000	\$394,375	1.0	1.0	1.00	\$394,375
3	\$67,900,000	\$377,222	1.0	1.0	1.00	\$377,222
4	\$26,190,000	\$363,750	1.0	1.0	1.00	\$363,750
				PROMEDIO	\$367,211.81	
				DESV. STANDAR	\$25,732.71	
				COEF. VARIACION	7.01%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$367,212.00	AREA	108	TOTAL	\$39,658,896.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$764,478.00	AREA	53	TOTAL	\$40,517,334.00
VALOR TOTAL		\$80,176,230.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10663137>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191336811>3-<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191605064>4-<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-candelaria/7709122>

REPOSICION

Casa Cabuyal

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	53
Area construida vendible	53
Valor M2 construido	\$1,170,000
Valor reposición M2	\$62,010,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,170,000
Fuente	IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,170,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	41
Edad en % de vida útil	41 %
Fitto y corvin %	34.66 %
Valor reposición depreciado	\$764,478
Valor adoptado depreciado	\$764,478
Valor total	\$40,517,334

DIRECCIÓN:

CL 1 # 7-106 CGTO CABUYAL | La Esperanza | Candelaria | Valle
del Cauca

COORDENADAS (DD)

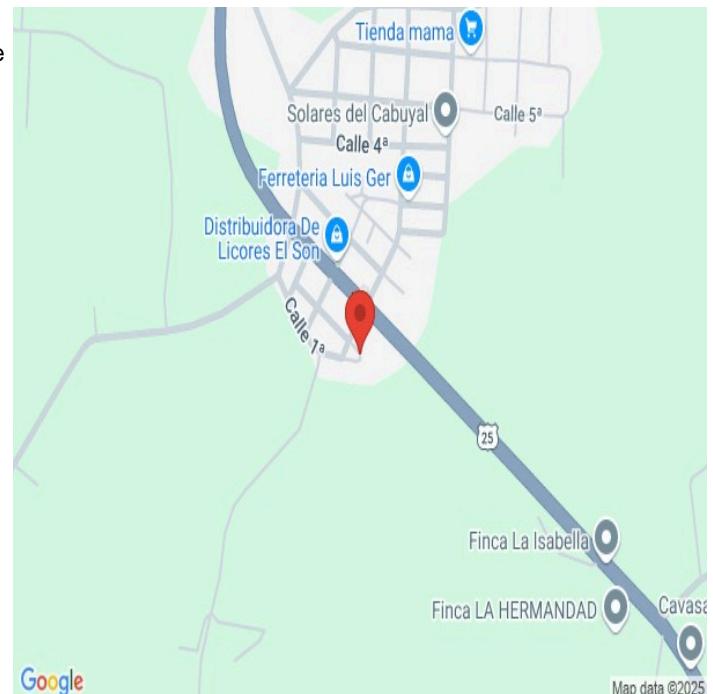
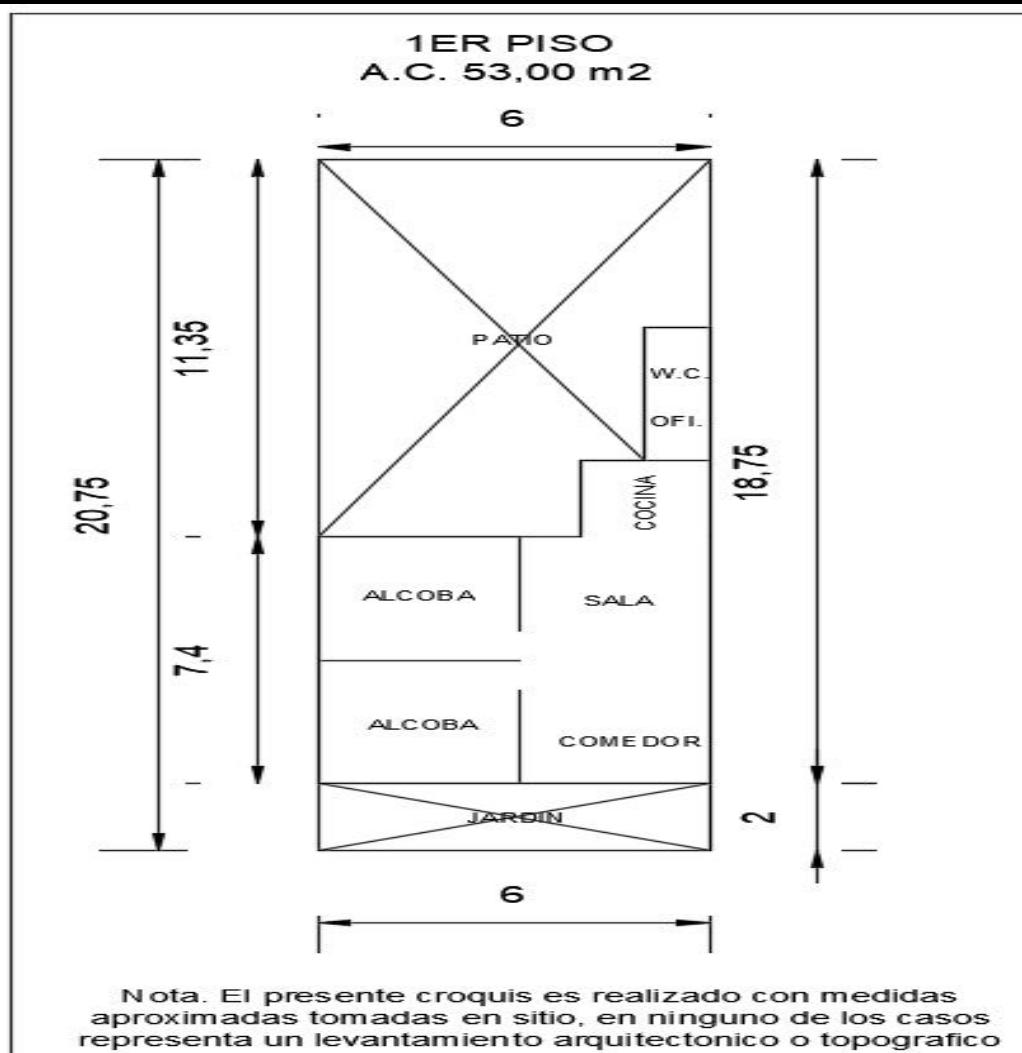
Latitud: 3.321650

Longitud: -76.350051

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 19' 17.9394''

Longitud: 76° 21' 0.183''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



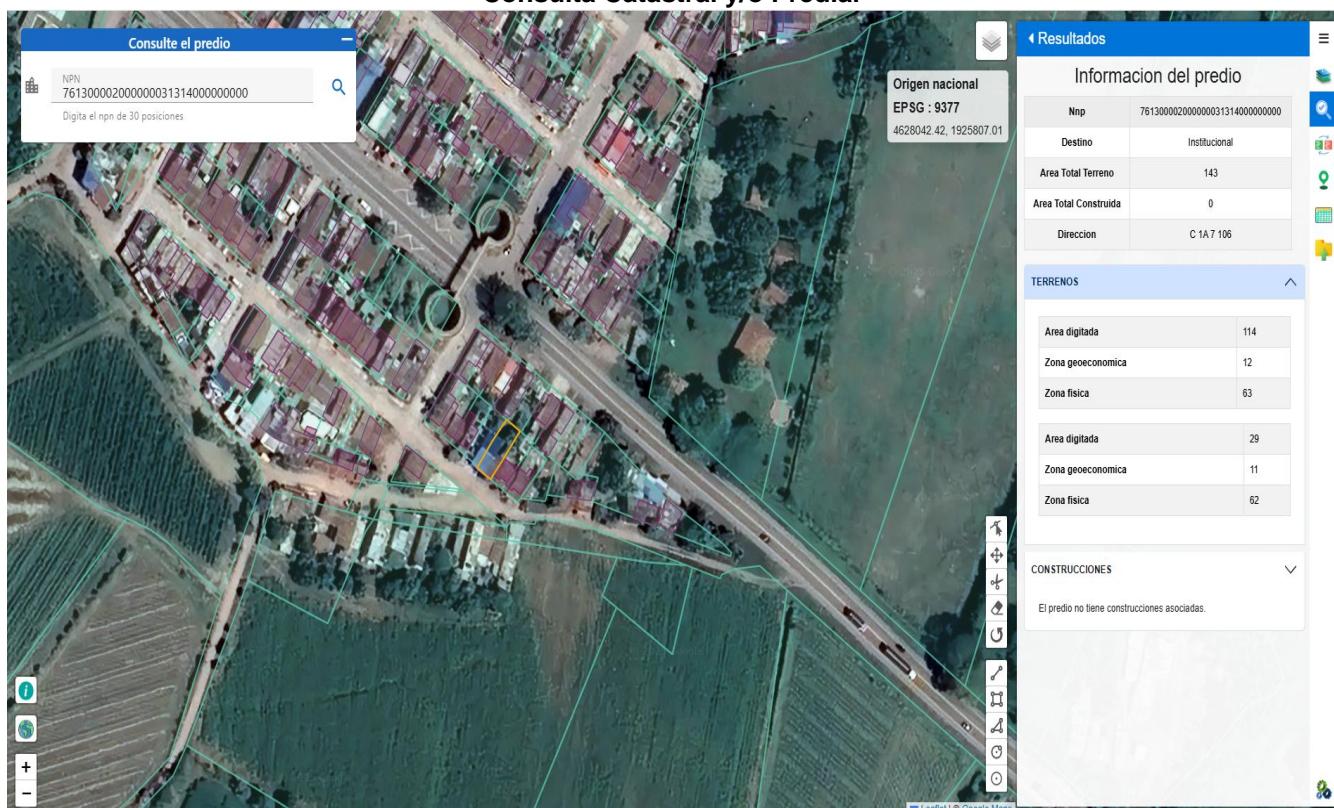
FOTOS General

Patio Interior

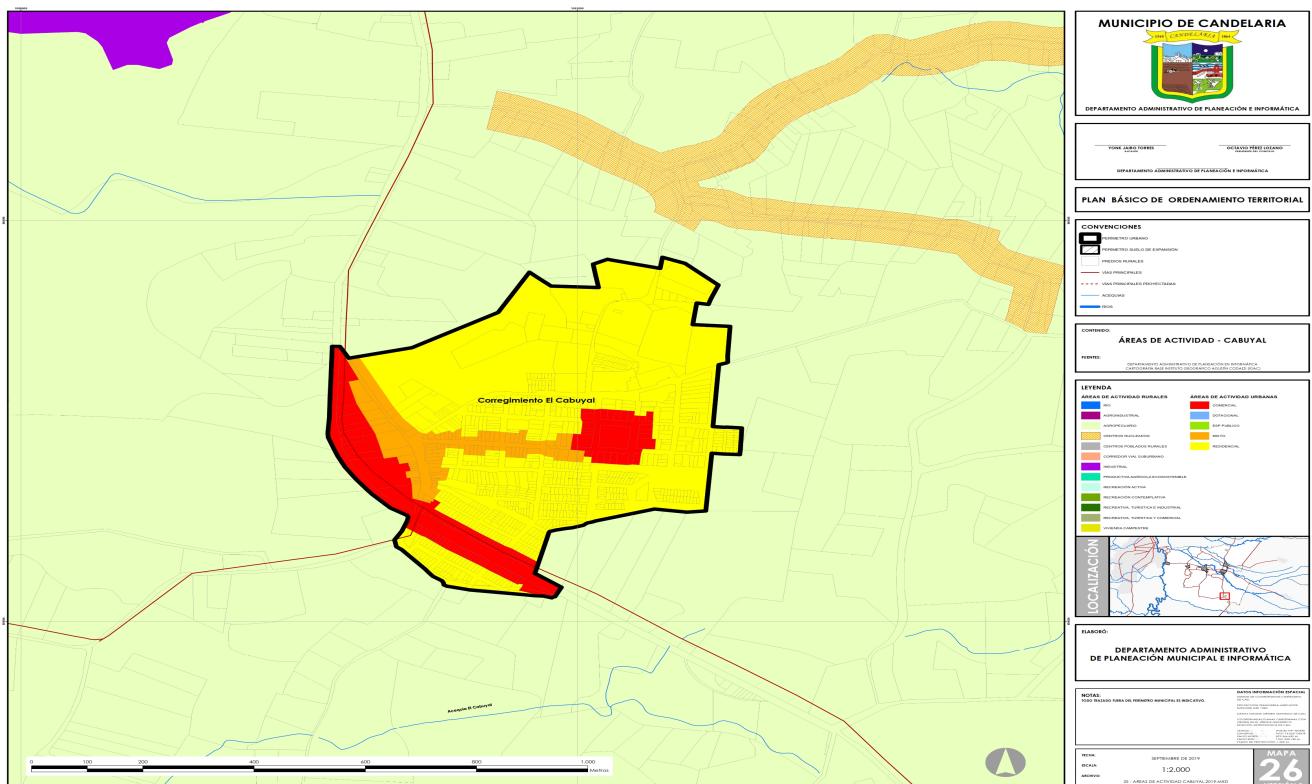


CRUCE CARTOGRÁFICO

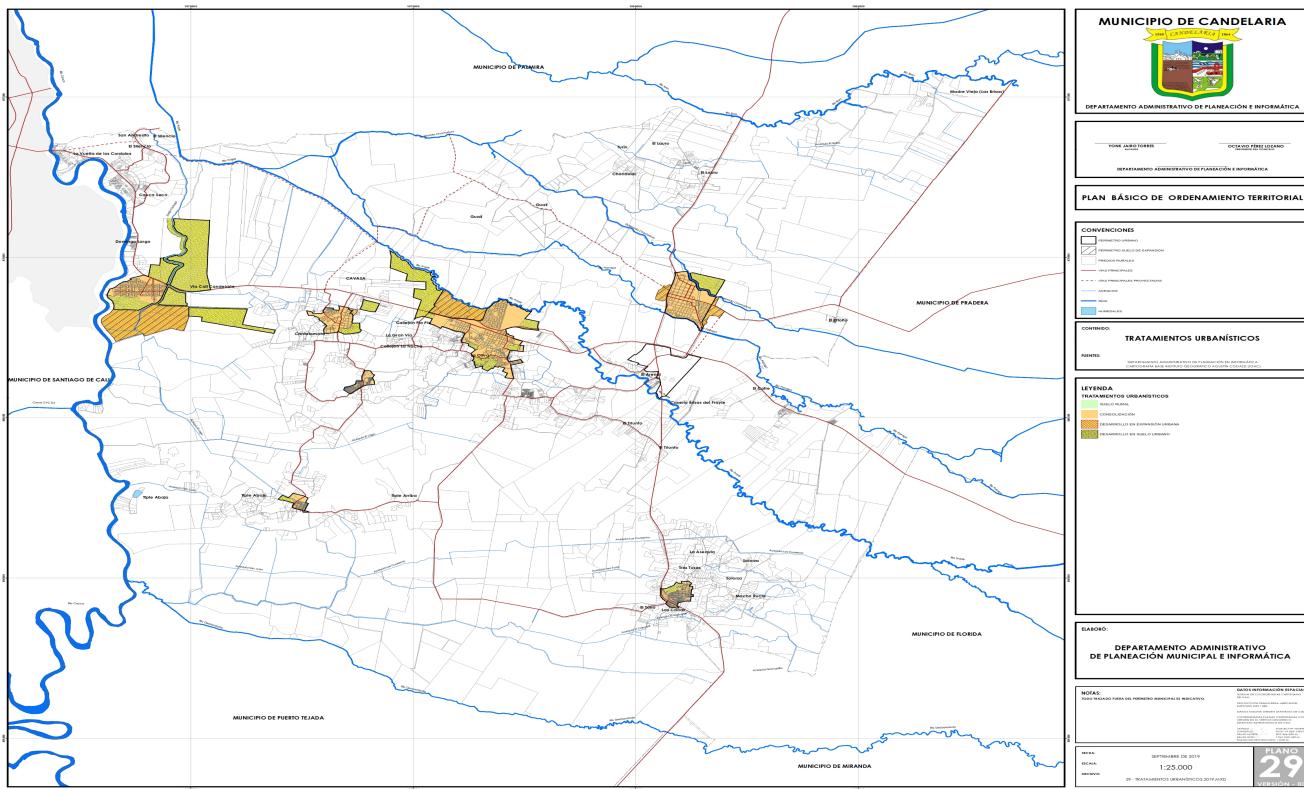
Consulta Catastral y/o Predial



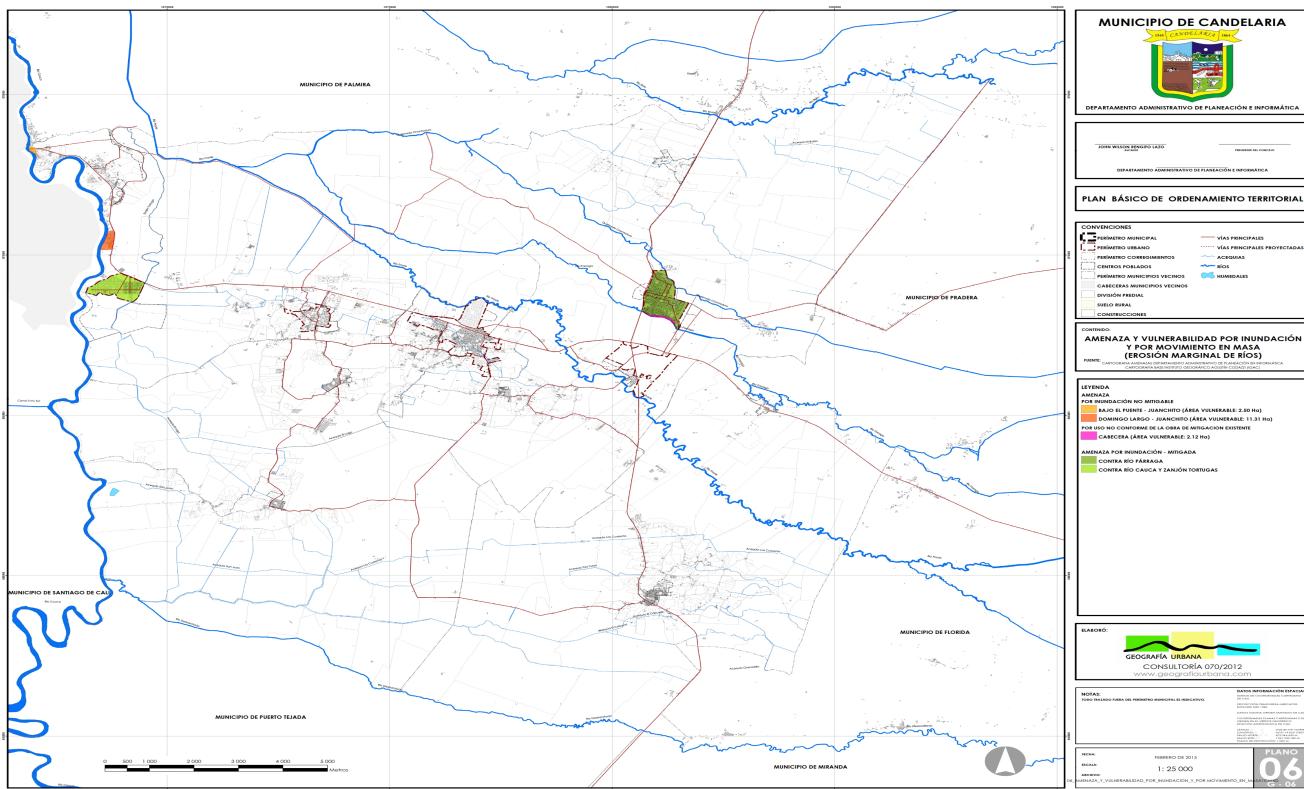
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano de riesgos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1120026299



PIN de Validación: af5e0a66



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 21-100
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención R.N.A.
En Bogotá: 355 87 40
A Nivel Nacional: 01 8000 423 80

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 avaliador AVAL-16932186.

Al momento de la expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra Activo y se encuentra registrado 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, crenaje, 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



PIN de Validación: af5e0a66



vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se 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:

Nombre: ALEJANDRO REYES JIMENEZ
Calle 31 44A-28 # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO
Teléfono: 3168645270
Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.co

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 dia 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

af5e0a66



PIN de Validación: af5e0a66



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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1120026299 M.I.: 378-122332

Villagorgona Candelaria 11 de febrero del 2025

CERTIFICADO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

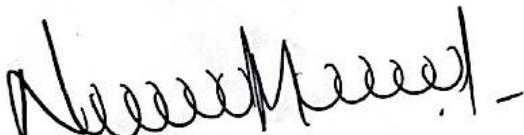
La empresa EMCANDELARIA S.A.S E.S.P, identificada con NIT 901.350.951-9, certifica que presta los servicios domiciliarios de acueducto y alcantarillado al predio identificado con el número de suscriptor 40063, ubicado en la Calle 1 #7-106, Barrio La Esperanza, en el corregimiento de Cabuyal, Municipio de Candelaria, Valle del Cauca.

Cabe destacar que en dicho corregimiento no se realiza micro medición, por esta razón el predio no cuenta actual con un micromedidor.

Se expide la presente certificación a solicitud de la señora MARLENY CABUYALES DÍAS, identificada con C.C. 293499291 de Candelaria, y teléfono de contacto 3016939422.

Dado en Villagorgona, Candelaria a los 11 días del mes de febrero del año 2025.

Atentamente,



NATTY MITCHELL LEONEL MARTÍNEZ
Gerente
EMCANDELARIA S.A.S E.S.P



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

Certificado generado con el Pin No: 2501102748106424400

Nro Matrícula: 378-122332

Página 1 TURNO: 2025-378-1-1882

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 12:11:16 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CANDELARIA VEREDA: CGTO CABUYAL

FECHA APERTURA: 05-10-2000 RADICACION: 2000-13820 CON: RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE: 22-12-1997

CODIGO CATASTRAL: 76130000200000031314000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CCK0002ATZC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASALOTE CON UN AREA 108 M2 CUYOS LINDEROS SE DETALLAN EN LA RES#02793 DEL 22-12-97 DEL INCORA, SEGUN DCTO 1711 DEL 06-07-84

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION

2) CL 1 # 7 - 106 CGTO CABUYAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-10-2000 Radicación: 2000-378-6-13820

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 02793 DEL 22-12-1997 INCORA DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION DE BALDIOS (MODO ADQUIRIR)

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANA DE LA REFORMA AGRARIA

A: FORY LASSO ANA DE JESUS

CC# 29348759 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-378-6-11631

Doc: ESCRITURA 539 DEL 22-07-2017 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA VALOR ACTO: \$8,397,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (B.F. 001-07-1000887384 PALMIRA 24-07-2017 POR \$ 93.000.=)

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

DE: FORY LASSO ANA DE JESUS

CC# 29348759

A: FORY FANOR

CC# 94297070 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2501102748106424400 Nro Matrícula: 378-122332

Pagina 2 TURNO: 2025-378-1-1882

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 12:11:16 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 003 Fecha: 07-04-2021 Radicación: 2021-378-6-5073

Doc: ESCRITURA 456 DEL 17-03-2021 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA VALOR ACTO: \$37,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (B.F. 111-03-1001402572 PALMIRA 29-03-2021 POR
393.700.=)

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

DE: FORT FANOR CC# 94297070

A: CABUYALES DIAZ MARLENY

CC# 29349291

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-11-2024 Radicación: 2024-378-6-23354

Doc: CERTIFICADO 4000 DEL 09-04-2024 ALCALDIA M PAL DE CANDELARIA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA CERT. 255-06-02-12-24-0278 - JULIO 29 DE 2024

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

A: CABUYALES DIAZ MARLENY

CC# 29349291 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 17-05-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DEL VALLE DEL CAUCA, RES. N00004 DE 2022.
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 2501102748106424400

Nro Matrícula: 378-122332

Página 3 TURNO: 2025-378-1-1882

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 12:11:16 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

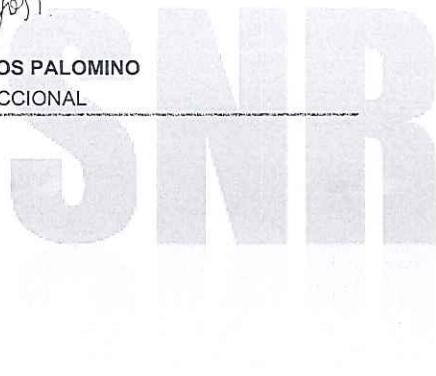
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-378-1-1882 FECHA: 10-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADOR SECCIONAL



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

990230901 EMVCO



ENE 10 2025 12:46:43 RIMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

PTM CALI MULTISERVICIO
CR 23 NO 51-70

C.ÚNICO: 3007075004 TER: LPZZZ819
RECIBO: 014194 RRN: 022925
APRO: 087771

RECAUDO
CONVENIO: 84409
LOS ROSALES CONSTRUC
REF: 0000000000001120026299

VALOR \$ 360.000
TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCIÓN.

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

*** CLIENTE ***



ARCHIVO: LRCAJA-1120026299

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1120026299
	Hash documento:	86e8906638
	Fecha creación:	2025-01-22 08:28:38

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 645204	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.99.135.244 2025-01-22 10:28:00	

Gestionado por avalsing.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>

