



QR validez del avalúo



**AVALUOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural SubUrbano**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	20/01/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CL 1 # 7-106 CGTO CABUYAL		
<b>Barrio</b>	La Esperanza		
<b>Ciudad</b>	Candelaria		
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Propietario</b>	MARLENY CABUYALES DIAZ		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALUOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: YEISON LEUDO VALENCIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARLENY CABUYALES DIAZ** ubicado en la CL 1 # 7-106 CGTO CABUYAL La Esperanza, de la ciudad de Candelaria.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$80,176,230.00 pesos m/cte (Ochenta millones ciento setenta y seis mil doscientos treinta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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



<b>Código</b>	LRCAJA-11200 26299	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	YEISON LEUDO VALENCIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1120026299	<b>Teléfono</b>	3008226641
<b>Email</b>	yeison.leudo5637@correo.policia.gov.co				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MARLENY CABUYALES DIAZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	29349291	<b>Ocupante</b>	Propietario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 1 # 7-106 CGTO CABUYAL				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Candelaria	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Rural SubUrbano	<b>Barrio</b>	La Esperanza	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Zona urbana del corregimiento El Cabuyal, del municipio de Palmira.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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 si cuenta con el servicio de agua suministrado por la empresa nombrada anteriormente.</p>				
--------------------	--	--	--	--	--



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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	108	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	143	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	5961000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	112.50	
AREA PISO 1			M2	53	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.8	86.4	
Indice construcción			1.6	172.8	
Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	6		
Fondo	18.70	Relación frente fondo	1:3		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

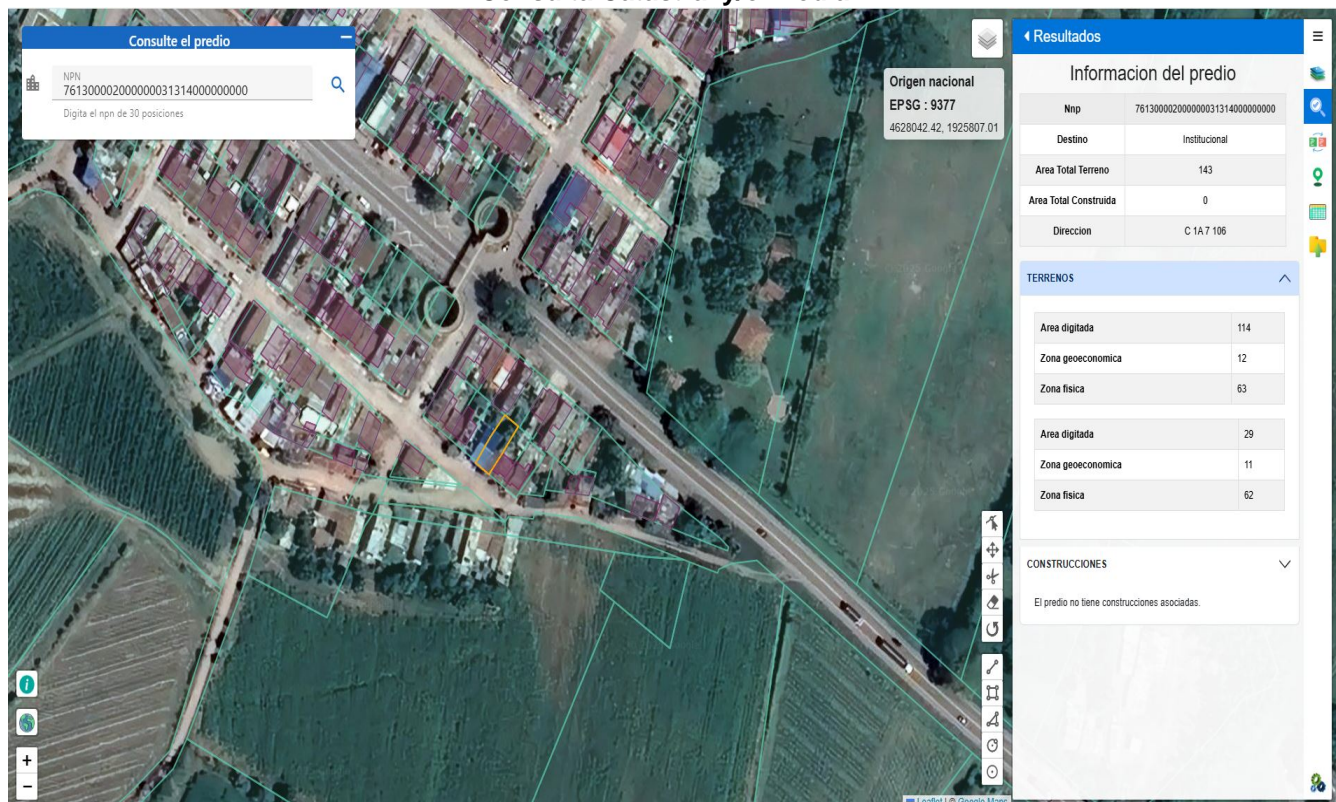
**Comportamien  
to Oferta y  
Demanda**

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 baja.

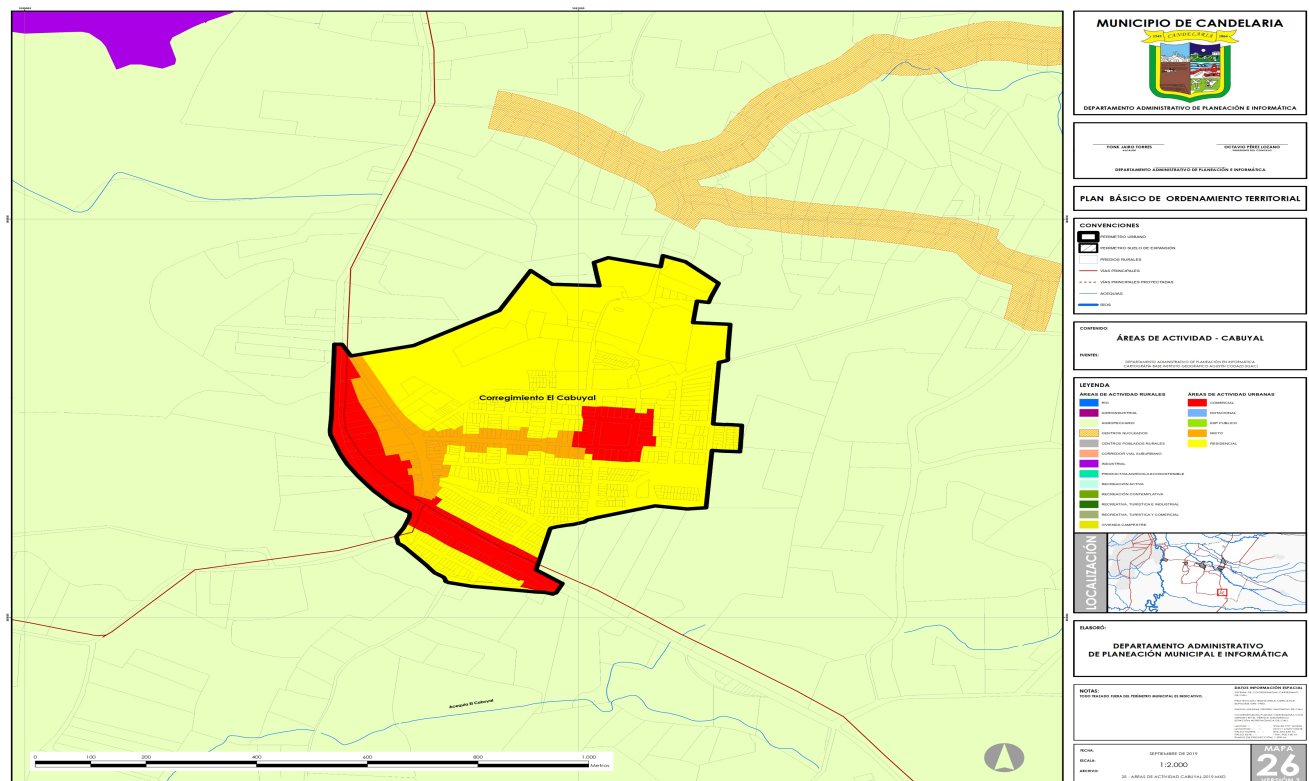
<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 14 de 2019 - Modificacion PBOT Candelaria
<b>Area Del Lote</b>	108
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangulo
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RURAL SUB URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Equipamientos Grupo 1 y 2 Comercio grupo 1
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No aplica
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Equipamientos Grupo 3 Industrial Grupo 1, 2 y 3 Comercio Grupo 2 y 3
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No aplica
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.8
<b>Indice DeContruccion</b>	1.6
<b>Antejardin</b>	No indica
<b>AislamientoPosterior</b>	No indica
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	3
<b>Densidad</b>	No Indica
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Sin amenaza
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Sin amenaza
<b>Suelos De Proteccion</b>	No aplica
<b>Patrimonio</b>	No aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Área de actividad: Residencial; Tratamiento Urbanístico: Consolidación. De acuerdo a medidas aproximadas tomadas en sitio el área de terreno es de 6.00 metros de frente por 18,75 metros de fondo de:

112,50 metros cuadrados y el área construida de 53,00 metros cuadrados, la cual cumple con la normatividad vigente; para la liquidación del informe de avalúo se opta por el área de terreno acorde a la escritura publica suministrada de 108,00 metros cuadrados.

## Consulta Catastral y/o Predial

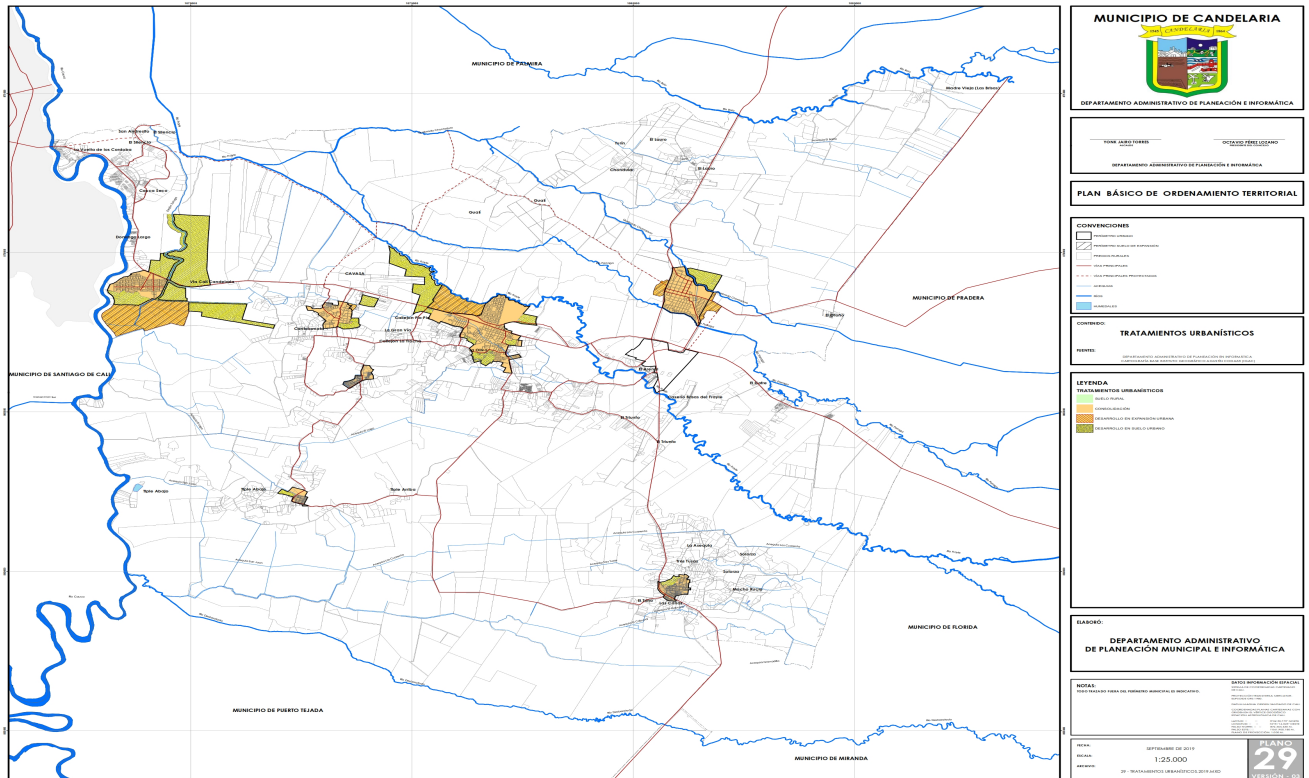


### Plano Uso de suelo-actividad

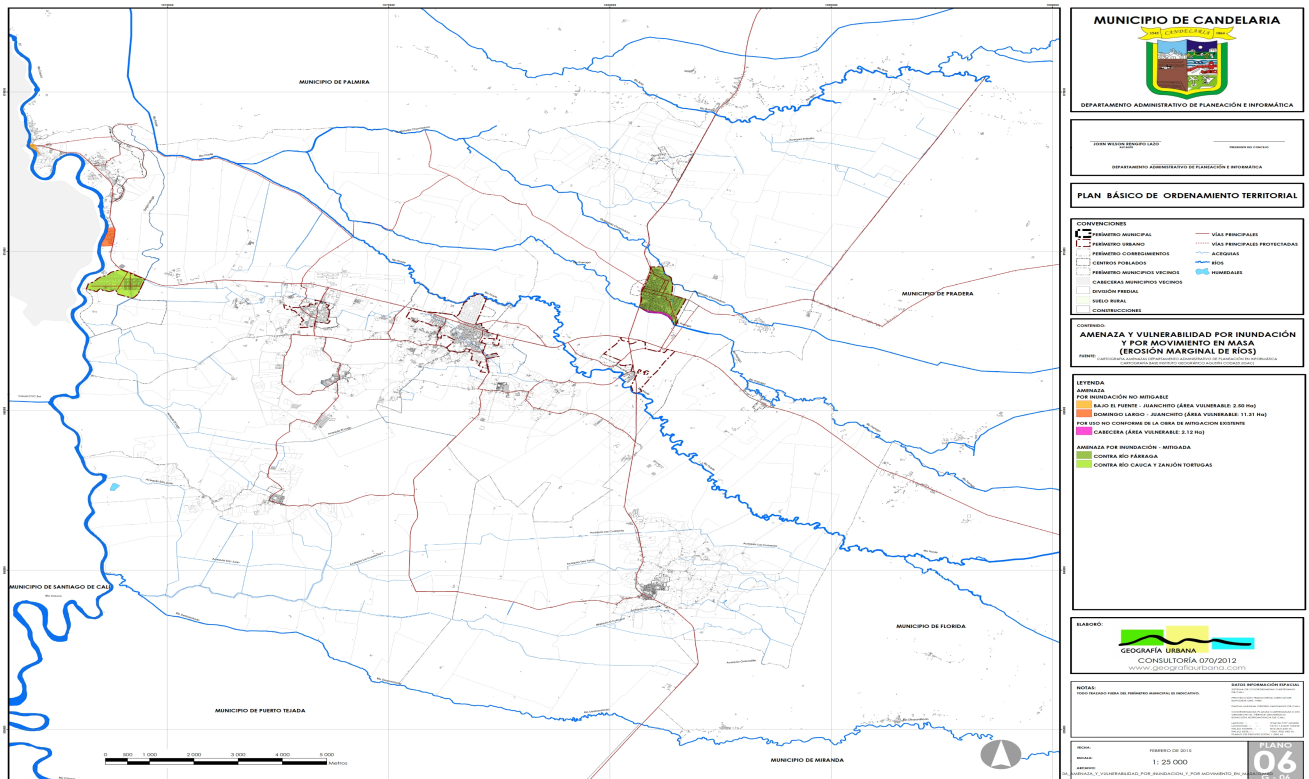




## Plano Tratamiento urbanistico



## Plano de riesgos



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
456	EscrituraDePropiedad	17/03/2021	Unica	Candelaria
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
378-122332	10/01/2025	000200031314000	Casa	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El bien inmueble no tiene garaje.
-------------	-----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		



	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	NO	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El Cabuyal tiene una población aproximada de <b>4.000 a 5.000 habitantes</b> , 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 <b>23 y 31 °C</b> , 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.				

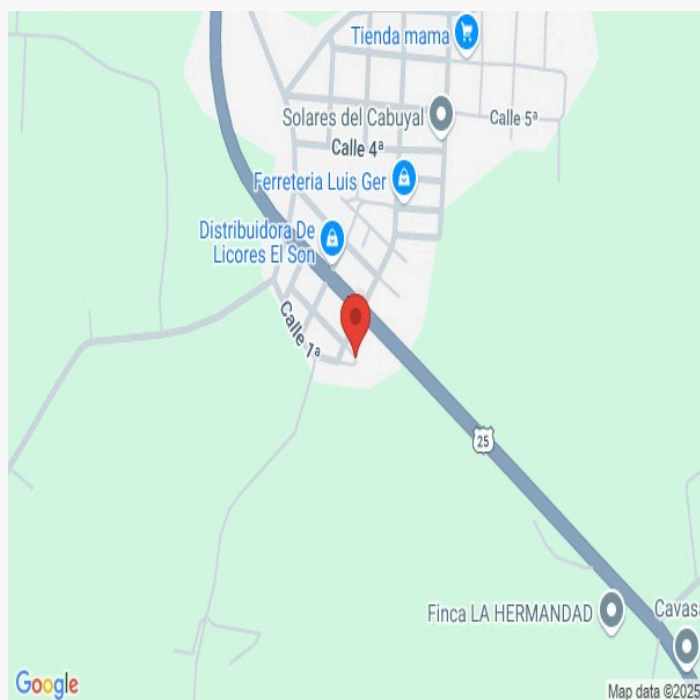
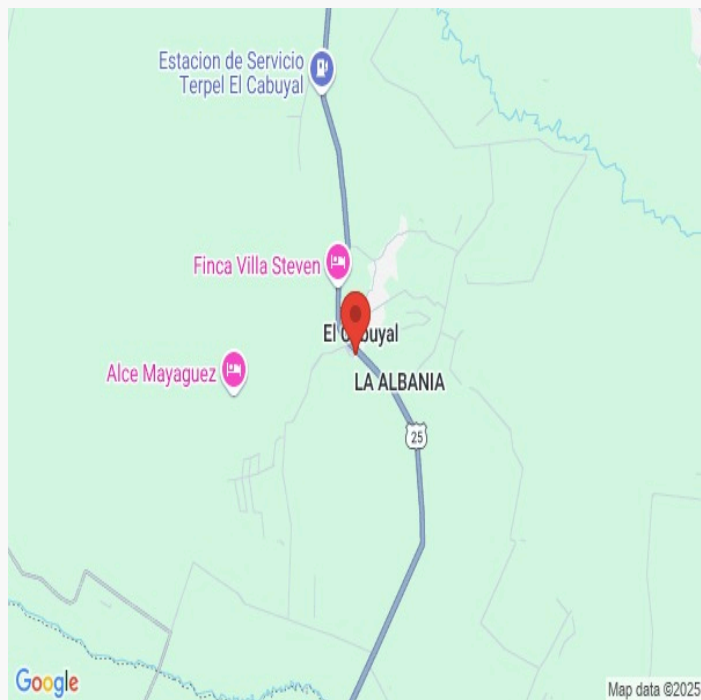
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	planta y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1984	Edad Inmueble	41 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrado.				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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 meson concreto, lavaplatos acero inoxidable.							

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.321650

GEOGRAFICAS : 3° 19' 17.9394''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.350051

GEOGRAFICAS : 76° 21' 0.183''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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					

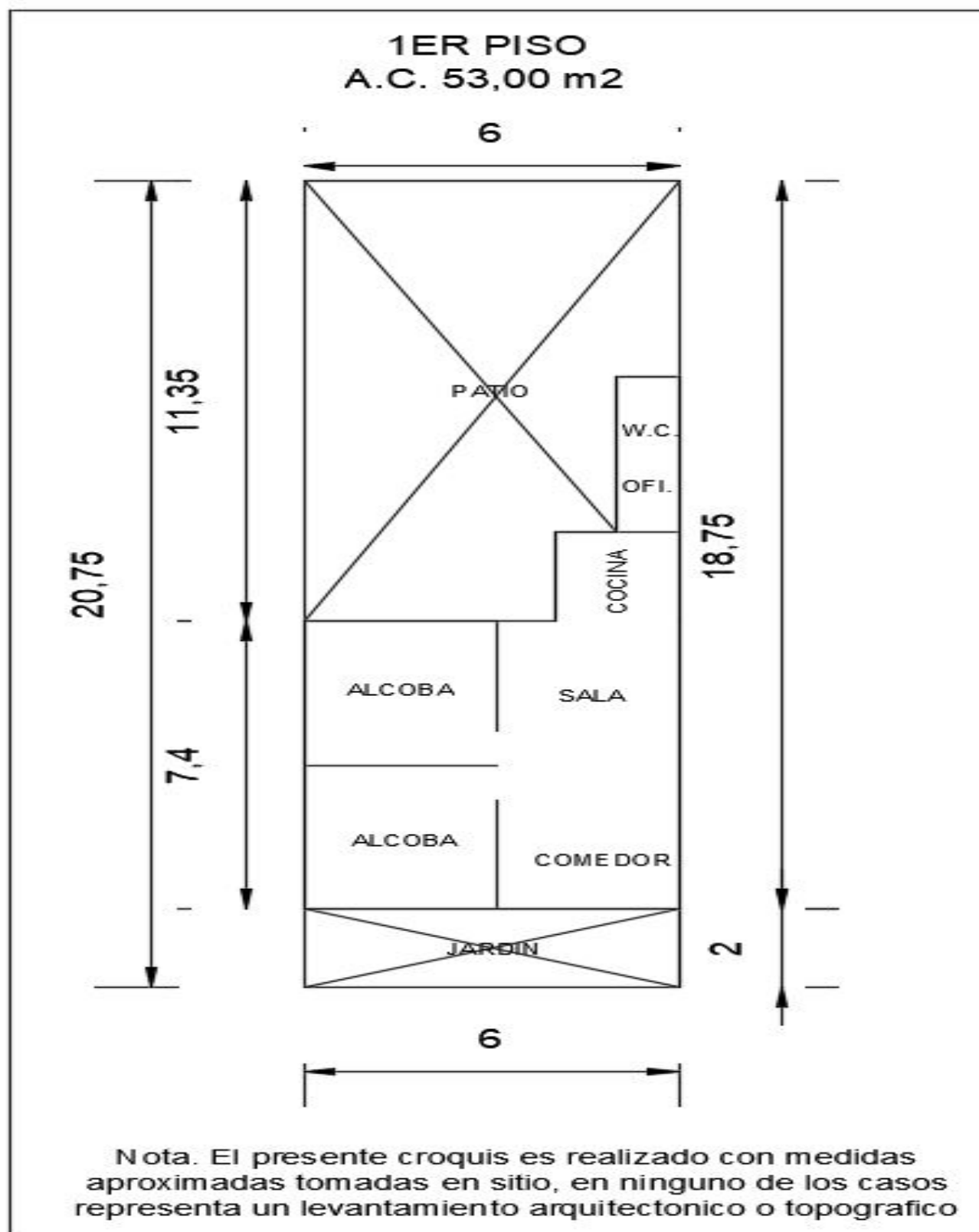
**Observaciones:****Enlaces:**1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10663137>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191336811>3-<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191605064>4-<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-candelaria/7709122>

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 %
Fito y corvin %	34.66 %
Valor reposición depreciado	\$764,478
Valor adoptado depreciado	\$764,478
Valor total	\$40,517,334

Plano





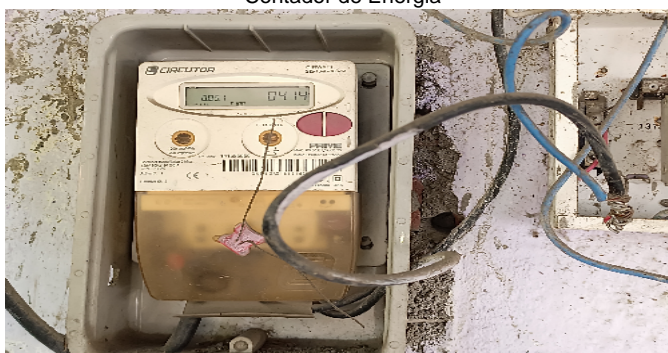
Vía frente al inmueble



Entorno



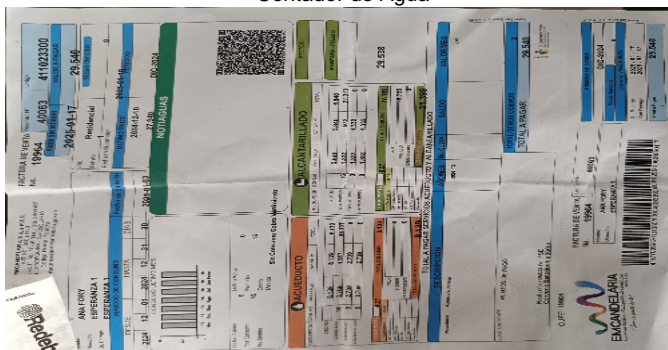
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1





Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



Patio Interior





**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.

**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.

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 evaluador 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 valorar 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-1120026299**



PIN de Validación: sca60a7d

<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: aca60a7d



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: 3133348276  
Correo Electrónico: alejandrojimenez@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - RAA  
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: sca60a7d



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



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-1120026299 M.I.: 378-122332





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 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 ultima página

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

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

CODIGO CATASTRAL: 76130000200000003131400000000000 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

[illegible]



**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 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

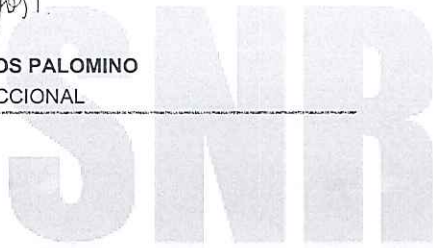
USUARIO: Realtech

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





OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL  
STATE OF TEXAS  
AUSTIN, TEXAS

IN RE: THE ESTATE OF JAMES EARL RAY, JR.  
DECEASED

THIS CASE ORIGINATED IN THE  
COUNTY OF DALLAS, TEXAS  
ON MAY 1, 1968, AT WHICH TIME  
THE COURT APPOINTED AS  
ADMINISTRATOR OF THE ESTATE  
OF SAID DECEASED, JAMES EARL RAY, JR.,  
THE PERSON NAMED IN THE  
LAST WILL AND TESTAMENT OF SAID  
DECEASED.

AND WHEREAS, SAID ADMINISTRATOR  
HAS FILED WITH THE COURT  
A TRUE AND CORRECT ACCOUNT  
OF HIS ADMINISTRATION OF SAID ESTATE,  
AND WHEREAS, THE COURT HAS  
EXAMINED SAID ACCOUNT AND  
FINDS IT TRUE AND CORRECT,

IT IS ORDERED THAT SAID  
ADMINISTRATOR BE AND HE IS  
TO BE DISCHARGED FROM HIS  
DUTY AS SUCH.

WITNESSED MY HAND AND  
THE SEAL OF THE OFFICE OF THE  
ATTORNEY GENERAL AT AUSTIN,  
TEXAS, THIS 15TH DAY OF MAY, 1968.

\_\_\_\_\_  
ATTORNEY GENERAL

9 90 230901 ENVCO



ENE 10 2025 12:46:43 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
PTM CALI MULTISERVICIO  
CR 23 NO 51-70

C. UNICO: 3007075004 TER: LPZZZ819

RECIBO: 014194 RRN: 022925

APRO: 087771

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001120026299

VALOR \$ 360.000

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 \*\*\*