



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-87948270

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ELKIN ALEXI TORRES CASTILLO
NIT / C.C CLIENTE	87948270
DIRECCIÓN	CL 12 F # 42 OESTE - 40 CASA 18 B MZ E 12 MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Manzanares de Ciudad del Valle 2
CIUDAD	Candelaria
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/02/2025
FECHA INFORME	11/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIEGO VLADIMIR CARDONA AGUDELO				
NUM.	3272 Escritura De	NOTARIA	10	FECHA	04/09/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	761300500000003030023901010023				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No definida	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50.01%				

M. INMOB.	N°
378-228359	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Corregimiento Poblado Campestre ubicado al oeste del municipio de Candelaria.
Al inmueble se llega así: A través de la vía intermunicipal Cali- Candelaria. El bien inmueble se encuentra en un sector de una alta actividad inmobiliaria residencial en casas bifamiliares y vivienda multifamiliar en desarrollo tipo VIS. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	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	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,217,439

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,217,439

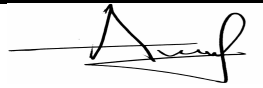
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


ALEJANDRO REYES JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 16932186 RAA: AVAL-16932186
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-08 07:31:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Casa

2

No tiene No.

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. ESCRITURA 481 DEL 27-02-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 14 de 2019 - Modificacion PBOT Candelaria - Area actividad residencial.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

45.73

AREA PRIVADA

M2

40.99

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

46

AVALUO CATASTRAL 2025

PESOS

30297000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

40.99

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

40.99

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 12 F # 42 OESTE - 40 CASA 18 B MZ E 12 MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE | Manzanares de Ciudad del Valle 2 | Candelaria | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 481, fecha: 27/02/2020, Notaría: DECIMA y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

300-400

Escolar

Bueno

mas de 500

Asistencial

Bueno

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

100-200

Zonas recreativas

Bueno

100-200

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vías Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

2

N° de Sótanos

Vida Útil

100 años

Vida Remanente

95

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

Ladrillo

Fecha de Remodelación

Daños previos

No disponibles

Ubicación

Casa Medianera

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

teja de fibrocemento

Fachada

ladrillo a la vista

Ancho Fachada

3-6 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Casa Continua

Año de Construcción

2020

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

2 / 14

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 2 pisos	40.99	M2	\$3,689,130.00	100.00%	\$151,217,438.70
TOTALES					100%	\$151,217,439
Valor en letras			Ciento cincuenta y un millones doscientos diecisiete mil cuatrocientos treinta y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$151,217,439

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:	Sector desarrolló de vivienda VIS en casas unifamiliares y conjuntos de 5 pisos multifamiliares.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: En la zona de antejardín se puede estacionar un vehículo.

Entorno: El sector Poblado Campestre donde se ubica la urbanización Manzanares de Ciudad del Valle se encuentra consolidado de uso residencial, donde se desarrollan proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar tipo VIS, con obras de urbanismo, vías, transporte público, sobre las vías principales hay locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía. Estación de Policía, Iglesias, Parques, Super Galerías Plaza Poblado, tiendas ARA, Tiendas D1, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 481, Fecha escritura: 27/02/2020, Notaría escritura: DECIMA, Ciudad escritura: CALI, Administración: No definida, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 ESTA EN PH, CON LA CASA POSTERIOR, DE ACUERDO A LO INFORMADO EN VISITA.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El bien inmueble se encuentra en obra gris como lo entrego la constructora Bolívar.

-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	Mazanares Ciudad del Valle	2	\$170,820,000	1	\$170,820,000	0	\$		\$	\$3,765,042.98	3103157550
2	Manzanares Ciudad del Valle	2	\$170,820,000	1	\$170,820,000	0	\$		\$	\$3,765,042.98	3103157550
3	Manzanares Ciudad del Valle	2	\$170,820,000	1	\$170,820,000	0	\$		\$	\$3,765,042.98	3103157550
4	Manzanares Ciudad del Valle	2	\$170,820,000	1	\$170,820,000	0	\$		\$	\$3,765,042.98	3103157550
5	Manzanares Ciudad del Valle	2	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$0	0	\$	\$3,549,646.26	3215262967
6	Manzanares Ciudad del Valle	2	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$0	0	\$	\$3,549,646.26	3215262967
7	Manzanares Ciudad del Valle	2	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$	0	\$	\$3,664,444.44	3215262967
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	50.33	45.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,765,042.98
2	0	50.33	45.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,765,042.98
3	0	50.33	45.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,765,042.98
4	0	50.33	45.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,765,042.98
5	0	45.73	40.99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,549,646.26
6	0	45.73	40.99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,549,646.26
7	0	50.33	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,664,444.44
5 años										
									PROMEDIO	\$3,689,129.84
									DESV. STANDAR	\$102,120.78
									COEF. VARIACION	2.77%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,791,250.62	TOTAL	\$155,403,363.05
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,587,009.06	TOTAL	\$147,031,501.23
VALOR TOTAL	\$151,217,438.70			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/cali/manzanares-sector-16-al-26>
- 2.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/cali/manzanares-sector-16-al-26>
- 3.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/cali/manzanares-sector-16-al-26>
- 4.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/cali/manzanares-sector-16-al-26>
- 5.-<https://fincaiaiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1947371-reddelinversionesinmobiliarias>
- 6.-<https://fincaiaiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1954391-reddelinversionesinmobiliarias>
- 7.-<https://fincaiaiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1947373-reddelinversionesinmobiliarias>

DIRECCIÓN:

CL 12 F # 42 OESTE - 40 CASA 18 B MZ E 12 MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE | Manzanares de Ciudad del Valle 2 | Candelaria | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.401142

Longitud:-76.463606

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24′ 4.1112″

Longitud:76° 27′ 48.981″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANO
CASA TIPO - ACCESO DERECHO
SECTOR 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-87948270



PIN de Validación: af5e0a66



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, 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:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: Carrera 2B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648270

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.co.uk

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

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

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 Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-87948270 M.I.: 378-228359



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

Certificado generado con el Pin No: 2502033776107744845

Nro Matrícula: 378-228359

Pagina 1 TURNO: 2025-378-1-9898

Impreso el 3 de Febrero de 2025 a las 01:15:40 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: CANDELARIA

FECHA APERTURA: 02-06-2020 RADICACIÓN: 2020-4707 CON: ESCRITURA DE: 13-03-2020

CODIGO CATASTRAL: **76130050000003030023901010023**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CCK0004JYRB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 18B MANZ. E12 MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE CON AREA DE 40.99 M2 TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA - AREA TOTAL CONSTRUIDA 45.73 M2. CON COEFICIENTE DE 50.01% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.481 DE FECHA 27-02-2020 EN NOTARIA DECIMA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 13-03-2020 ESCRITURA 481 DEL 27-02-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS. NIT. 830.053.700-6 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 228216.--02.- 27-08-2019 ESCRITURA 1981 DEL 09-07-2019 NOTARIA TRECE DE CALI TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 226,075,668.00 DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE TORTUGAS NIT.830.053.812-2 , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS. NIT.830.053.700-6 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 223688.--03.- 27-08-2019 ESCRITURA 1981 DEL 09-07-2019 NOTARIA TRECE DE CALI DIVISION MATERIAL A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE TORTUGAS NIT.830.053.812-2 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 212147.--04.-ESC. 3194 DEL 09-11-2017 DE LA NOTARIA 13A DE CALI, REGISTRADA EL 20-11-2017 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE AMARALES S.A.S., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE TORTUGAS.05.-ESC. 2764 DEL 29-09-2017 DE LA NOTARIA 13A DE CALI, REGISTRADA EL 03-10-2017 ENGLOBE A; AMARALES S.A.S.06.-ESC. 4223 DEL 10-12-2009 DE LA NOTARIA 13A DE CALI, REGISTRADA EL 21-12-2009 COMPRA VENTA CUERPO CIERTO ESTE Y OTRO, DE: DOMINGUEZ MEJIA DIEGO ANTONIO A; DOMINGUEZ BELLINI S.C.A.07.-ESC. 3316 DEL 26-09-1984 DE LA NOTARIA 9A DE CALI, REGISTRADA EL 09-11-1984 COMPRA VENTA DERECHO EQUIVALENTE AL 46% ESTE Y OTRO DE DOMINGUEZ VASQUEZ DIEGO, A DOMINGUEZ MEJIA DIEGO ANTONIO.08.-SENTENCIA # SIN DEL 06-4-1976 JUZ 12 CIVIL DEL CTTO. DE CALI, REGISTRADA EL 04-08-1976 SUCESION ESTE Y OTRO DE MEJIA DE DOMINGUEZ ROSARIO, A DOMINGUEZ VASQUEZ DIEGO, DOMINGUEZ MEJIA DIEGO ANTONIO.09.- ESC. 2078 DEL 05-09-1967 DE LA NOTARIA 4A. DE CALI, REGISTRADA EL 18-09-1967 COMPRA VENTA DE GIROON SILVA ANGEL MARIA A DOMINGUEZ VASQUEZ DIEGO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 12 F # 42 OESTE - 40 CASA 18 B MZ E 12 MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 228233



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

Certificado generado con el Pin No: 2502033776107744845

Nro Matrícula: 378-228359

Pagina 2 TURNO: 2025-378-1-9898

Impreso el 3 de Febrero de 2025 a las 01:15:40 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 001 Fecha: 27-08-2019 Radicación: 2019-378-6-15381

Doc: ESCRITURA 1981 DEL 09-07-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS.

NIT.830.053700-6

X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-03-2020 Radicación: 2020-378-6-4707

Doc: ESCRITURA 481 DEL 27-02-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS. NIT. 830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-10-2020 Radicación: 2020-378-6-13286

Doc: ESCRITURA 3272 DEL 04-09-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESCRITURA 1981 DE 2019.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS.

NIT.830.053700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-10-2020 Radicación: 2020-378-6-13286

Doc: ESCRITURA 3272 DEL 04-09-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$84,842,403

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS.

NIT.830.053700-6

A: CARDONA AGUDELO DIEGO VLADIMIR

CC# 1061697273 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-10-2020 Radicación: 2020-378-6-13286

Doc: ESCRITURA 3272 DEL 04-09-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2502033776107744845

Nro Matrícula: 378-228359

Pagina 3 TURNO: 2025-378-1-9898

Impreso el 3 de Febrero de 2025 a las 01:15:40 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: A SU FAVOR, DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD Y LOS QUE LLEGARA A TENER

A: CARDONA AGUDELO DIEGO VLADIMIR

CC# 1061697273 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-10-2020 Radicación: 2020-378-6-13286

Doc: ESCRITURA 3272 DEL 04-09-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CARDONA AGUDELO DIEGO VLADIMIR

CC# 1061697273 X

A: SILVA BETANCOURT YESENIA

CC# 1123302185

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-01-2021 Radicación: 2021-378-6-1351

Doc: ESCRITURA 5633 DEL 29-12-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC. 3272 DEL 04-09-2020 NOT. 10A DE CALI EN EL SENTIDO DE CORREGIR LA CLAUSULA 8A. DE LA COMPRA VENTA, PREDIO Y FORMA DE PAGO.(B.F. 001-01-1001373497 CALI 21-01-2021 POR \$ 133.400.=)

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

A: CARDONA AGUDELO DIEGO VLADIMIR

CC# 1061697273 X

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANARES DE CIUDAD EL VALLE VIS

NIT. 830.053.700.6

A: SILVA BETANCOURT YESENIA

CC# 1123302185

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-11-2024 Radicación: 2024-378-6-23299

Doc: ESCRITURA 1827 DEL 08-11-2024 NOTARIA DIECISEIS DE CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE

ESCRITURA 3272 04/09/2020 BF001-11-1001970708 DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 VALOR: 370.100 CAL1132891

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

A: CARDONA AGUDELO DIEGO VLADIMIR

CC# 1061697273 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-11-2024 Radicación: 2024-378-6-23299

Doc: ESCRITURA 1827 DEL 08-11-2024 NOTARIA DIECISEIS DE CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDO

MEDIANTE ESCRITURA 3272 04/09/2020

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

A: CARDONA AGUDELO DIEGO VLADIMIR

CC# 1061697273 X

A: SILVA BETANCOURT YESENIA

CC# 1123302185



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

Certificado generado con el Pin No: 2502033776107744845

Nro Matrícula: 378-228359

Pagina 4 TURNO: 2025-378-1-9898

Impreso el 3 de Febrero de 2025 a las 01:15:40 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2024

Fecha: 08-07-2024

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC VALLE DEL CAUCA, RES. CH-00002 DEL 2024-05-08
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-378-1-9898

FECHA: 03-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

9 90 230901 EMVCO



FEB 03 2025 15:34:46 RBMIT 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
MULTIPAGAS CANDELARIA
CALLE 9 7 69**

C.UNICO: 3007030545 TER: BIZZ920

RECIBO: 125714

RRN: 142855

APRO: 218512

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000087948270

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.


*** COMERCIO ***



ARCHIVO: LRCAJA-87948270
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-87948270
	Hash documento:	d3909b0fc0
	Fecha creación:	2025-02-11 14:52:55

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 617163	
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 190.1.235.182 2025-02-08 07:31:00	



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>

