



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1081593378

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	OSWALDO JESÚS DELGADO MUÑOZ	FECHA VISITA	22/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1081593378	FECHA INFORME	25/02/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 40 # 30-C-84 Y CASA DE HABITACION	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	40 años
BARRIO	Los Sauces	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ		
IDENTIFICACIÓN	16932186		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YESID TOMBE ANDRADE TOMBE ANDRADE JIMMY		
NUM. ESCRITURA	1292 Escritura De #NOTARIA	2	FECHA
Propiedad			06/06/2018
CIUDAD ESCRITURA	Cali	DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100111300130012000000012		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.		
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2

M. INMOB.	N°
370-219526	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona sur oriente del municipio de Santiago De Cali.
 Al inmueble se llega así: Se accede a través de la Carrera 39 y la Autopista Simón Bolívar, vías principales de la ciudad por las cuales circulan las diferentes rutas de transporte público.
 El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 363,619,430**VALOR ASEGURABLE \$ COP 363,619,430****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: 2025-02-25 15:41:00


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 Predominante
Uso Compatible Según Norma	Comercio y servicios, mixtos
Uso Condicionado Según Norma	Comercio y servicios, mixtos
Uso Prohibido Según Norma	No Indica

Área Lote	140	Frente	7
Forma	Rectangulo	Fondo	20
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	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	373 de 2014
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial Predominante
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	No indica
Indice de ocupación	0.7
Indice de construcción:	2.4
No. De Unidades:	2 und vivienda

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	140	AREA DE TERRENO	M2	140
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	140	AREA DE TERRENO	M2	140
AREA PISO 1	M2	107.90	AREA PISO 1	M2	98
AREA PISO 2	M2	111	AREA PISO 2	M2	98
AREA PISO 3	M2	49.50	AREA PISO 3	M2	49.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	400-500
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno
	300-400

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si
Impacto Ambiental	Arborización:

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida útil	100 años
Vida Remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 40 # 30-C-84 Y CASA DE HABITACION

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñate y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1985

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	140	M2	\$888,522.00	34.21%	\$124,393,080.00
Area Construida	Piso 1 y 2	196	M2	\$1,100,000.00	59.29%	\$215,600,000.00
Area Construida	Piso 3 obra negra	49.50	M2	\$477,300.00	6.50%	\$23,626,350.00
TOTALES					100%	\$363,619,430

Valor en letras

Trescientos sesenta y tres millones seiscientos diecinueve mil cuatrocientos treinta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$363,619,430

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

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

zona es media, y se considera que la demanda es media. No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

NO SE O
SALVEDADES

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

Garaie: La casa cuenta con un garaje sencillo integral a la casa, en el primer piso.

Entorno: El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de 1 hasta 3 pisos, siendo construcciones características del estrato socioeconómico 3, de igual manera hay conjuntos de apartamentos con alturas desde 5 pisos, sometidos bajo régimen de propiedad horizontal. Sobre las vías principales del sector (calle 27, Autopista Simón Bolívar y Carrera 39), predomina el uso mixto (vivienda-comercio), al interior del barrio el uso es residencial. Cerca se encuentra Almacén Éxito Simón Bolívar, Bomberos, Villa del Sur, de igual manera hay presencia de parques, zonas verdes, iglesias, entre otros.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 2, Zona ropa: 2, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno **El inmueble consta de:** El bien inmueble está subdividido en 2 unidades de vivienda, con accesos y servicios públicos compartidos. Primer Piso consta de antejardín, garaje, sala comedor, cocina, estar, patio, zona de oficios, baño social, 2 alcobas y baño privado, dos escaleras internas al segundo piso. Segundo Piso: consta de sala comedor, balcón, estar, 3 alcobas, 2 baños, cocina y escaleras al tercer piso. Tercer piso consta de terraza, y construcción en obra negra, con dos espacios para alcoba y un espacio para baño.

Acabados: El inmueble está en buen estado de conservación. El propietario informa que se cambió la cañería hace 8 años aproximadamente.

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 valuadora 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	Ciudad Modelo	\$515,000,000	0.95	\$489,250,000	3146200822	179	300	\$1,100,000	\$330,000,000
2	Ciudad Modelo	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	3156394282	103	190	\$1,100,000	\$209,000,000
3	Ciudad Modelo	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3052347378	140	280	\$1,100,000	\$308,000,000
Del inmueble					140	245.50			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$159,250,000	\$889,665	1.0	1.0	1.00	\$889,665
2	\$95,000,000	\$922,330	1.0	1.0	1.00	\$922,330
3	\$119,500,000	\$853,571	1.0	1.0	1.00	\$853,571
				PROMEDIO	\$888,522.11	
				DESV. STANDAR	\$34,393.57	
				COEF. VARIACION	3.87%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$888,522.00	AREA	140	TOTAL	\$124,393,080.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	245.50	TOTAL	\$270,050,000.00
VALOR TOTAL		\$394,443,080.00				

Observaciones:
Enlaces:

1 - <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-ciudad-modelo-vp1986166-hcimobiliariaintegral>

2 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191787131>

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191998126>

REPOSICION

Construcción Piso 3 Obra Negra

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	49.50
Área construida vendible	49.50
Valor M2 construido	\$500,000
Valor reposición M2	\$24,750,000
Valor reposición presupuesto M2	\$500,000
Fuente	IGAC OCT 2024
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$500,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	3
Edad en % de vida útil	4.29 %
Fitto y corvin %	4.54 %
Valor reposición depreciado	\$477,300
Valor adoptado depreciado	\$477,300
Valor total	\$23,626,350

DIRECCIÓN:

CARRERA 40 # 30-C-84 Y CASA DE HABITACION | Los Sauces | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

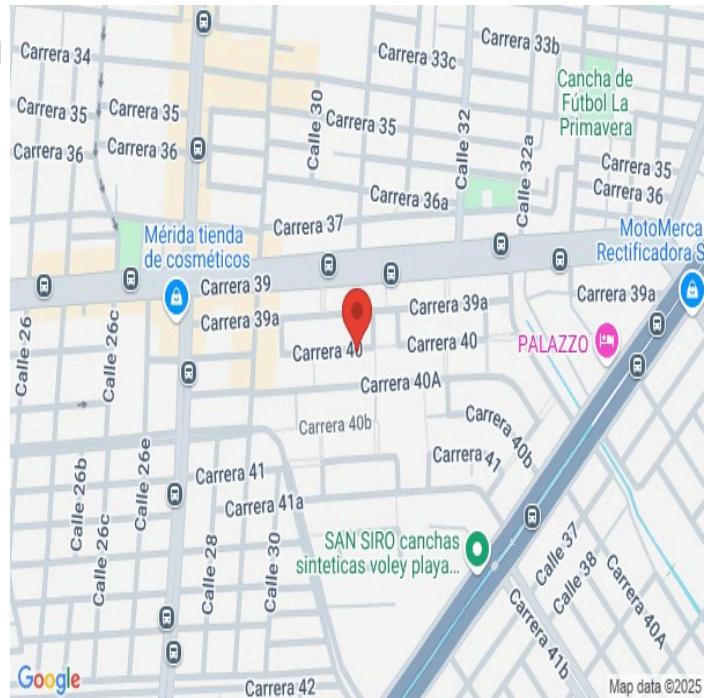
Latitud: 3.418606

Longitud:-76.514198

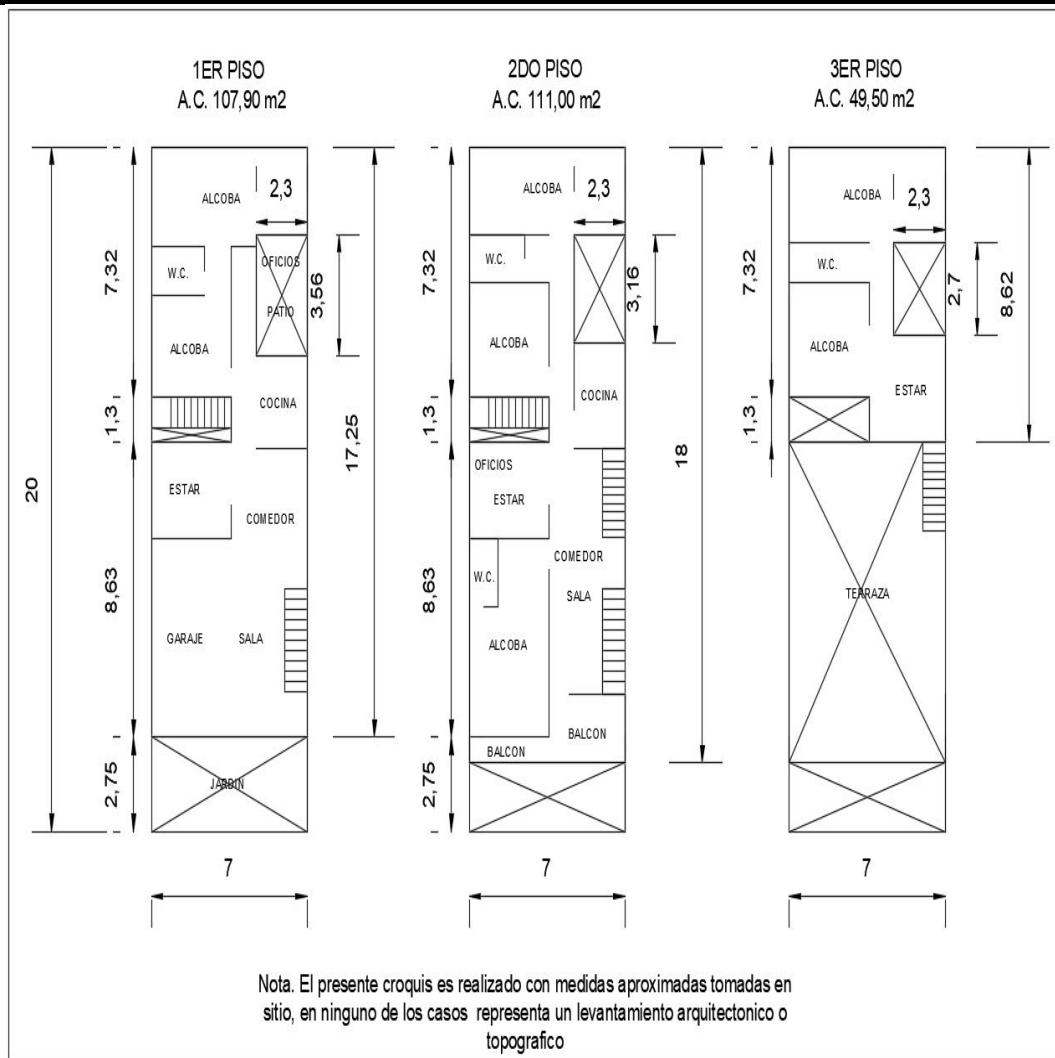
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 25' 6.9816"

Longitud:76° 30' 51.1122''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 5



Habitación 6



Habitación 7



Habitación 7



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje

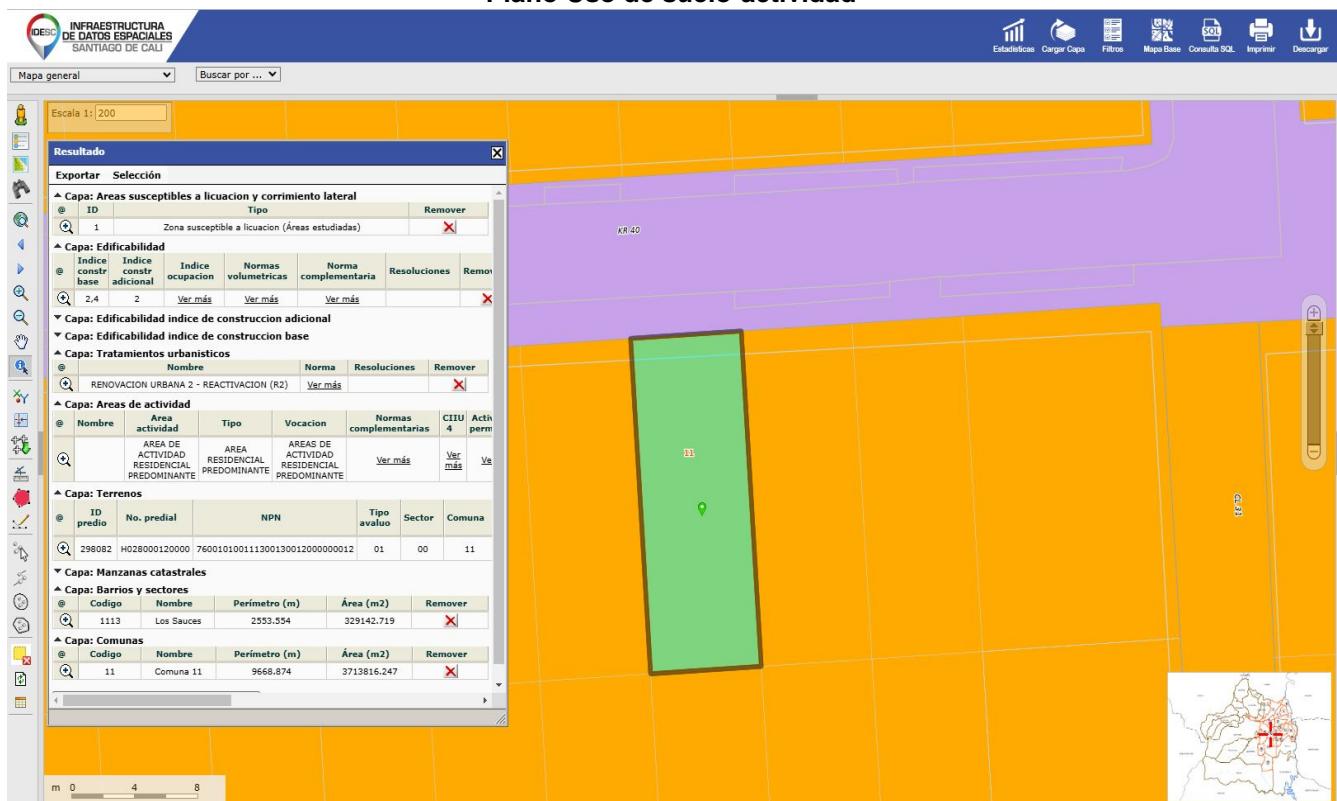


Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Areas o Documentos

3

A051896037

A051896037

A051896037

COMEDOR, CUARTO DE SERVICIO, DOS (2) ALCOBAS, SANITARIO, COCINA, JARDIN Y UN PATIO INTERIOR. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: CON LA CARRERA 40, EN EXTENSION DE 7.00 MTS; SUR: CON EL LOTE No.19, EN EXTENSION DE 7,00 MTS; ORIENTE: CON EL LOTE No. 13 EN EXTENSION DE 20.00 MTS Y POR EL OCCIDENTE: CON EL LOTE No.11, EN EXTENSION DE 20,00 MTS, TODO LO CUAL DA UNA AREA APROXIMADA DE 140 MTS2. INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370- 219526 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI y CODIGO CATASTRAL No. H028000120000. (DATOS TOMADOS DEL TITULO DE ADQUISICIÓN). No obstante el área y linderos acabados de expresar, la venta se hace como cuerpo cierto. *****

SEGUNDO: Que los derechos de nuda propiedad del inmueble al cual hace mención esta escritura, fueron adquiridos por los VENDEDORES siendo CASADOS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, por compra realizada mediante la Escritura Pública No.2032 del 21 de Octubre de 1985, otorgada en la Notaría 06 del Círculo de Cali, debidamente registradas en el folio de Matricula Inmobiliaria No.370-219526 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. *****

Inmobiliaria
Circulo de Cali
n° exterior de copia de certificados públicos, certificados y documentos del archivo notarial

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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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-1081593378



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 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:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: 31 CALLE 42B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO
Teléfono: 3168645270
Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen
Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.
Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

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

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al 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-1081593378 M.I.: 370-219526



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502137001108540190

Nro Matrícula: 370-219526

Página 2 TURNO: 2025-63612

Impreso el 13 de Febrero de 2025 a las 08:00:45 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

DE: ANDRADE DE TOMBE GERARDINA CC# 29035722

DE: TOMBE LEON NACIENCENO CC# 2408494

A: TOMBE ANDRADE JIMMY CC# 16783835

A: TOMBE ANDRADE MARFANIDIA

A: TOMBE ANDRADE OSCAR DIER

A: TOMBE ANDRADE ROBINSON

A: TOMBE ANDRADE YESID CC# 16596183

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER.-

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-10-1992 Radicación: 67693

Doc: ESCRITURA 3984 del 05-10-1992 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA, ESC. # 2032.-

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

DE: TOMBE ANDRADE MARFANCIA

DE: TOMBE ANDRADE OSCAR DIER

DE: TOMBE ANDRADE ROBINSON

DE: TOMBE ANDRADE YESID CC# 16596183

DE: TOMBE ANDRADE YIMMY

A: ANDRADE DE TOMBE GERARDINA CC# 29035722 X

A: TOMBE LEON NACIENCENO CC# 2408494 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-10-1992 Radicación: 67808

Doc: ESCRITURA 3985 del 05-10-1992 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.-

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

DE: ANDRADE DE TOMBE GERARDINA CC# 29035722 X

DE: TOMBE LEON NACIENCENO CC# 2408494 X

A: CALVACHE DAZA MIGUEL ANGEL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-02-1995 Radicación: 8360

Doc: ESCRITURA 194 del 23-01-1995 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA, ESC. # 3985.-

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

DE: CALVACHE DAZA MIGUEL ANGEL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502137001108540190

Nro Matrícula: 370-219526

Página 4 TURNO: 2025-63612

Impreso el 13 de Febrero de 2025 a las 08:00:45 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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONSTITUCION DE USUFRUCTO ESCRITURA 1292 DEL 06-06-2018. POR MUERTE DE LOS USUFRUCTUARIOS.

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

DE: TOMBE ANDRADE JIMMY CC# 16783835 X

DE: TOMBE ANDRADE YESID CC# 16596183 X

A: ANDRADE DE TOMBE GERARDINA CC# 29035722

A: TOMBE LEON NACIENCENO CC# 2408494

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

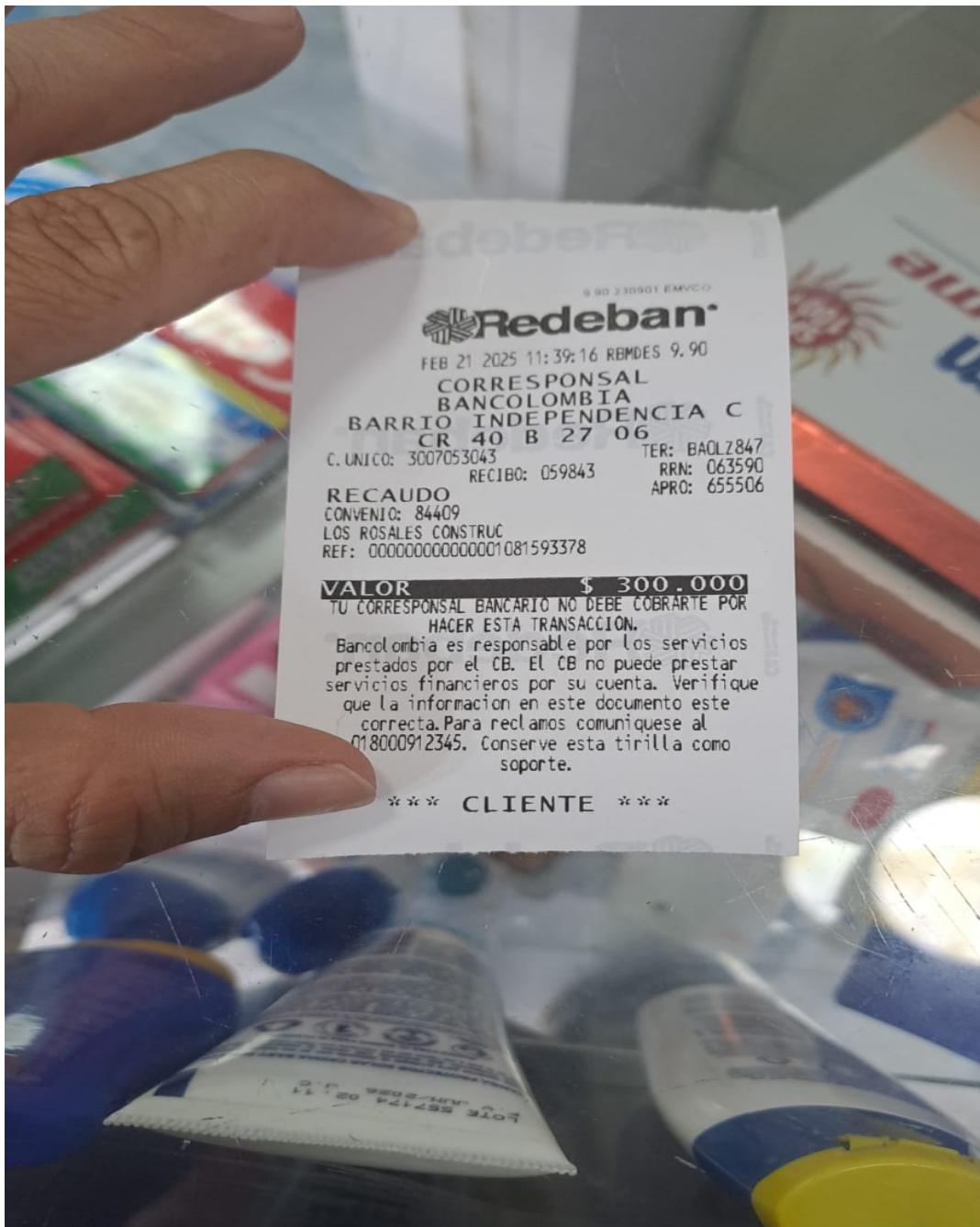
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-63612 FECHA: 13-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)





ARCHIVO: LRCAJA-1081593378

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1081593378
	Hash documento:	956b6e0943
	Fecha creación:	2025-02-25 14:20:24

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 952174	
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 2025-02-25 15:41:00	

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>

