



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112469906-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIAN ANDRES JOJOA RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1112469906
DIRECCIÓN	CARRERA 8 #9-32 APARTAMENTO #201, CASA ESCOBAR - PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Camacho
CIUDAD	Jamundi
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/05/2025
FECHA INFORME	12/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	16 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DANIEL ESCOBAR RODRIGUEZ   ESCOBAR RODRIGUEZ VALENTINA				
NUM. ESCRITURA	426 EscrituraDe Propiedad	#NOTARIA	23	FECHA	17/03/2009
CIUDAD ESCRITURA	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
CEDULA CATASTRAL	763640100000000470901900000032				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CASA ESCOBAR				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No definida	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	45.29				

M. INMOB.	N°
370-812141	APARTAMENTO #201

OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Zona centro del municipio de Jamundi  
**Al inmueble se llega así:** Las principales vías de acceso al sector con la carrera 6, 10 y 11, sobre las cuales circulan rutas de transporte público municipal e intermunicipal.  
**Distribución del inmueble:** El apartamento 201 consta de sala comedor, cocina, estudio, 3 alcobas, baño, zona de ropas y balcón.  
**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
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	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,812,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,812,000

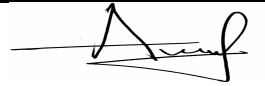
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio cuenta con una área aproximada medida de 119 m², y registrada de 84.34 m², esto da una diferencia de 29%, por esta razón es no favorable de acuerdo a las políticas de cajahonor. NOTA 2: no cuenta con nomenclatura del apto 201 instalada.

NOMBRES Y FIRMAS

  
ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
Perito Actuante  
C.C: 16932186 RAA: AVAL-16932186  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-09 17:47:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

2

No tiene No.

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Área Actividad Mixta M1. PBOT - Acuerdo 002 de 2002.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

84.34

AREA PRIVADA

M2

84.34

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

119.26

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

84

AVALUO CATASTRAL 2025

PESOS

75769000

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

84.34

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 8 #9-32 APARTAMENTO #201, CASA ESCOBAR - PROPIEDAD HORIZONTAL | Camacho | Jamundi | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 426, fecha: 17/03/2009, Notaría: 23 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante

Demanda / interés

Mixta

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

100-200

Escolar

Bueno

300-400

Asistencial

Bueno

300-400

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

100-200

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vías Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

Impacto Ambiental

Aire:

NO

NO

NO

NO

Zonas verdes:

Basura:

SI

NO

Arborización:

Ruido:

Cond.seguridad:

SI

NO

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción

Tipo

Avance(En construcción)

Estado de conservación

N° de Pisos

N° de Sótanos

Vida Util

Vida Remanente

Estructura

Material de Construcción

Fecha de Remodelación

Daños previos

Ubicación

Usada

VIS vivienda de interes Social

100

Bueno

2

100 años

84

Tradicional

Ladrillo

No disponibles

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

Cubierta

Fachada

Ancho Fachada

Irregularidad Planta

Irregularidad Altura

Tipología Vivienda

Año de Construcción

NO

Losa de concreto

pañete y pintura

3-6 metros

No

No

Casa Continua

2009

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](mailto:avaluos@losrosales.com)

2 / 15

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 201	84.34	M2	\$1,800,000.00	100.00%	\$151,812,000.00
TOTALES					100%	\$151,812,000
Valor en letras			Ciento cincuenta y un millones ochocientos doce mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$151,812,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

**Garaje:** El bien inmueble no tiene garaje.

**Entorno:** Las principales vías de acceso al sector con la carrera 6, 10 y 11, sobre las cuales circulan rutas de transporte público municipal e intermunicipal. A 2 cuadras se encuentra el Parque principal de Jamundi, donde se desarrolla toda la actividad comercial, institucional y de servicios, a una cuadra está la Plaza de mercado de Jamudi, y en sus alrededores predomina la actividad comercial, representada por locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 426, Fecha escritura: 17/03/2009, Notaría escritura: 23, Ciudad escritura: Cali, Administración: No definida, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Pradera	1	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$1,774,000.00	3103168729
2	JAMUNDI		\$70,000,000	0.98	\$68,600,000		\$		\$	\$1,633,333.33	
3	jamundi		\$60,000,000	0.98	\$58,800,000		\$		\$	\$1,507,692.31	
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	50	50	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$1,774,000.00
2		46	42	1.0	1.0	1.0	1	1.10	1.1	\$1,796,666.66
3		43	39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.10	1.1	\$1,658,461.54
	16 años									
									PROMEDIO	\$1,743,042.73
									DESV. STANDAR	\$74,121.04
									COEF. VARIACION	4.25%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,817,163.77	TOTAL	\$153,259,592.36
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,668,921.70	TOTAL	\$140,756,855.90
VALOR TOTAL	\$151,812,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-jamundi-vp1997203-RentahouseColombiaSAS> 2.-[https://vivienda.com/propiedad/apartamento-en-venta-usado-jamundi-urbanizacion-el-rodeo-11894n6uDqH7utm\\_source=chatgpt.com](https://vivienda.com/propiedad/apartamento-en-venta-usado-jamundi-urbanizacion-el-rodeo-11894n6uDqH7utm_source=chatgpt.com) 3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-jamundi-juan-de-ampudia-2-habitaciones-1-banos/12937-M5707701>



RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	La Pradera	2	\$650,000	1	\$650,000		\$		\$	\$11,818.18
2	Quintas de Bolivar	2	\$850,000	0.95	\$807,500		\$		\$	\$14,166.67
3	La Pradera	2	\$800,000	0.95	\$760,000		\$		\$	\$12,666.67
Del inmueble		2		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3182520200	16	55	55	1	1	1	1	1	1	\$11,818.18
2	300 913 3444	16	57	57	0.95	1	1	1	1.0	0.95	\$13,458.34
3	3146269314	16	60	60	1	1	1	1	1	1	\$12,666.67
	16 años										
										PROMEDIO	\$12,647.73
										DESV. STANDAR	\$820.24
										COEF. VARIACION	6.49%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$13,467.97		TOTAL		\$1,135,888.93	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$11,827.49		TOTAL		\$997,530.17	
VALOR TOTAL		\$1,066,732.32							
Valor Adoptado M2:	12648	Tasa aplicada E.A:	8.5	Tasa aplicada M.V:	0.71%	Deducciones:	0	ÁreaPredio:	84.34
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$1,066,732	Deducciones:	\$0	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$1,066,732	Renta neta anual (R.N.A):	\$12,800,788	Valor capitalización:	\$150,597,504

Observaciones:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/192038703>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/192163707>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-apartamento-iamundi-la-pradera-3-habitaciones-1-bano>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

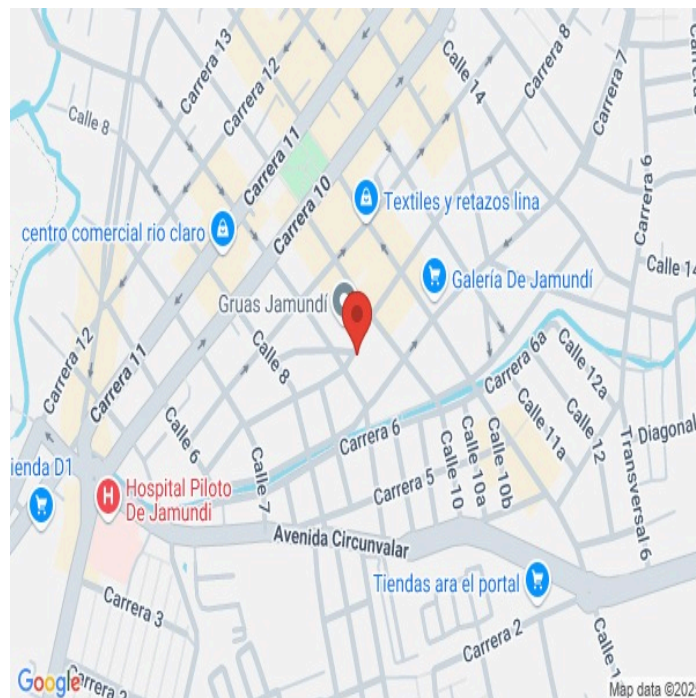
CARRERA 8 #9-32 APARTAMENTO #201, CASA ESCOBAR -  
PROPIEDAD HORIZONTAL | Camacho | Jamundi | Valle del  
Cauca

**Latitud:** 3.259487

**Longitud:-76.539839**

**Latitud:** 3° 15' 34.1532''

**Longitud:**76° 32' 23.4204''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina





## FOTOS: General

Zona de Ropas



Balcón



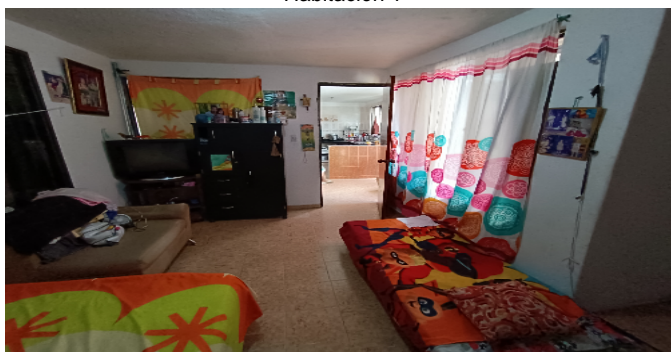
Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3





## FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ





## Plano Inundaci3n



## 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 SALVEDADE 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-1112469906-2



PIN de Validación: ac230a18

**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

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Dic 2021

Régimen  
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

Régimen  
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 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.



PIN de Validación: ac230a18



**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: 3168648276  
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 revisando 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 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**

ac230a18

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

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505063098113615476**

**Nro Matrícula: 370-812141**

Pagina 1 TURNO: 2025-205634

Impreso el 6 de Mayo de 2025 a las 08:49:50 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 02-04-2009 RADICACIÓN: 2009-22233 CON: ESCRITURA DE: 31-03-2009

CODIGO CATASTRAL: **CCW0003MCUACOD** CATASTRAL ANT: 763640100000000470901900000032

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 426 de fecha 17-03-2009 en NOTARIA 23 de CALI CASA "ESCOBAR" PARTAMENTO #201 con area de 84.34 MTS2 con coeficiente de 45.29% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

19-09-1975 ESCRITURA 422 DEL 14-08-1975 NOTARIA UNICA DE JAMUNDI COMPRA VENTA.DE: MENDOZA JOSE JOAQUIN, A: ESCOBAR LOPEZ MIGUEL VICENTE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 21003.31-01-1974 ESCRITURA 578 DEL 05-12-1972 NOTARIA UNICA DE JAMUNDI COMPRA VENTA.- DE: RAMIREZ ALVARO, A: MENDOZA JOSE JOAQUIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 21003.-26-04-1972 ESCRITURA 78 DEL 03-03-1972 NOTARIA UNICA DE JAMUNDI COMPRA VENTA.-, DE: RENGIFO GRISALES OSCAR, DELGADO DE RENGIFO FRANCISCA, A: RAMIREZ ALVARO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 21003.-- 07-12-1970 ESCRITURA 302 DEL 14-07-1970 NOTARIA UNICA DE JAMUNDI COMPRA VENTA. ESTA ANOTACION DEBE TOMARSE SOLO COMO COMPLEMENTO O ANTECEDENTE A LAS ANOTACIONES QUE SE DETALLAN A CONTINUACION : DE: CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL DE JAMUNDI.- , A: RENGIFO GRISALES OSCAR, DELGADO DE RENGIFO FRANCISCA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 21003.--QUE LA "CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL DE JAMUNDI" ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR CESION A TITULO GRATUITO DEL "MUNICIPIO DE JAMUNDI", POR ESCRITURA # 149 DE 5 DE MAYO DE 1.967, DE LA NOTARIA DE JAMUNDI (V), REGISTRADA EL 21 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO.--"MUNICIPIO DE JAMUNDI", ADQUIRIO POR COMPRA A JAIME BARONA, POR ESCRITURA # 414 DE 18 DE OCTUBRE DE 1.964, NOTARIA JAMUNDI, REGISTRADA EL 5 DE DICIEMBRE SIGUIENTE.- -JAIME BARONA, ADQUIRIO POR COMPRA A CECILIA BERMUDEZ B., POR ESCRITURA # 94 DE 21 DE NOVIEMBRE DE 1.940, NOTARIA DE JAMUNDI, REGISTRADA EL 2 DE DICIEMBRE SIGUIENTE.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 8 #9-32 APARTAMENTO #201, "CASA ESCOBAR" - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 21003

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 31-03-2009 Radicación: 2009-22233

Doc: ESCRITURA 426 del 17-03-2009 NOTARIA 23 de CALI

VALOR ACTO: \$

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505063098113615476**

**Nro Matrícula: 370-812141**

Pagina 2 TURNO: 2025-205634

Impreso el 6 de Mayo de 2025 a las 08:49:50 AM

**"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

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

**A: MIGUEL VICENTE ESCOBAR O MIGUEL VICENTE ESCOBAR LOPEZ**

**X C.C#6.050.674**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-03-2009 Radicación: 2009-22233

Doc: ESCRITURA 426 del 17-03-2009 NOTARIA 23 de CALI

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: MIGUEL VICENTE ESCOBAR O MIGUEL VICENTE ESCOBAR LOPEZ**

**C.C#6.050.674**

**A: ESCOBAR RODRIGUEZ DANIEL**

**X (MENOR)**

**A: ESCOBAR RODRIGUEZ VALENTINA**

**X (MENOR)**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-01-2017 Radicación: 2017-840

Doc: RESOLUCION 3-02922 del 28-12-2016 ALCALDIA DE JAMUNDI de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA DERECHOS DE CUOTA

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

**DE: SECRETARIA DE HACIENDA**

**A: ESCOBAR RODRIGUEZ DANIEL**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-09-2020 Radicación: 2020-43136

Doc: RESOLUCION 49-00113 del 16-06-2020 ALCALDIA DE JAMUNDI de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO COACTIVO  
DERECHOS RESOLUCION #3-2922 DE 28-12-2016 PREDIO:7636401000000004700901900000032.

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

**DE: SECRETARIA DE HACIENDA Y TESORERIA GENERAL- MUNICIPIO DE JAMUNDI**

**A: ESCOBAR RODRIGUEZ DANIEL**

**X C.C.1006206389**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-1620

Fecha: 24-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 13-04-2024

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. MUNICIPIO JAMUNDI, RES. 40-02-19-90 DEL 2024-04-02 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505063098113615476**

**Nro Matrícula: 370-812141**

Pagina 3 TURNO: 2025-205634

Impreso el 6 de Mayo de 2025 a las 08:49:50 AM

**"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: 2025-205634**

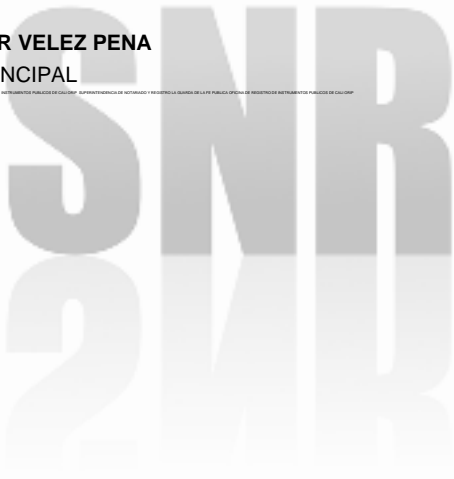
**FECHA: 06-05-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

**FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI



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

Inicio () / PQR ([https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs\\_form.php](https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php))

JULIÁN ANDRÉS JOJOA RODRÍGUEZ

|

ESPAÑOL

▼

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social del recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	AVALUO EN JAMUNDI
Nombre del pagador:	JULIÁN ANDRÉS JOJOA RODRÍGUEZ
Identificación:	1112469906
Valor cancelado:	362.000,00
Medio de pago:	VIP del PSE
Banco:	NEQUI
Transacción CUS:	1461135540
Código del pedido:	1090
Identificación de pago:	3163

Boleto:

7623101090

Fecha de pago:

06/05/2025 08:33:19.0

[Imprimir](#)

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a [GERENCIA@LOSROSALES.COM](mailto:GERENCIA@LOSROSALES.COM) o llama al **3108535560**






ARCHIVO: LRCAJA-1112469906  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1112469906
	Hash documento:	a8de2f6642
	Fecha creación:	2025-05-12 07:15:57

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ALEJANDRO REYES JIMENEZ</b> Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 218124	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.60.55.163   2025-05-09 17:47:00	



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>

