

LUXARDO ESCANDÓN ROBLES  
Experto Perito Avaluador.  
Asesorías Inmobiliarias – Avalúos  
Miembro Lonja Certificaciones SABER

gm

## AVALÚO COMERCIAL 061 – 07 – 2019



CASA  
BARRIO SUCRE  
CALLE 20 # 11 B – 23  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

PROPIEDAD DE  
LUIS ALFONSO GONZALEZ VALLEJO  
VIVIANA ANDREA GONZALEZ VALENCIA

SOLICITANTE  
LUIS ALFONSO GONZALEZ VALLEJO  
CC 16.759.707  
OFICINA PRINCIPAL

CALI, JULIO 31 DE 2019.

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55  
[luxardo1980@gmail.com](mailto:luxardo1980@gmail.com)

as

**LUXARDO ESCANDÓN ROBLES**  
**Experto Perito Avaluador.**  
**Asesorías Inmobiliarias – Avalúos**  
**Miembro Lonja Certificaciones SABER**

Santiago de Cali. 31 de julio de 2019. Avalúo No. 061 – 07 - 2019

Señor

**LUIS ALFONSO GONZALEZ VALLEJO**

De acuerdo con su solicitud he efectuado el estudio correspondiente para determinar el valor comercial de un inmueble tipo casa de dos pisos, en el **Barrio Obrero**, ubicada en la **Calle 20 # 11 B – 23** de la actual nomenclatura Urbana de Santiago de Cali.

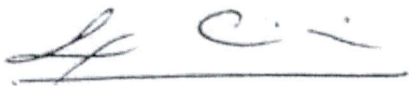
**CERTIFICO:** No tener interés alguno en esta propiedad, así como no he sido propietario parcial o total de la misma, ni estoy interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

**ME COMPROMETO:** A mantener confidencialmente y no divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de persona o personas, los resultados o cualquier tipo de información que sea de mi conocimiento en razón de este avalúo, o hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros.

Teniendo en cuenta sus condiciones especiales y las anotadas en este informe, estimo en el día de hoy el valor de este inmueble en la cantidad de: **DOSCIENTO TRINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS.**

\$ 233.230.000

Para cualquier comentario o aclaración al respecto, gustosamente quedo a sus órdenes.  
Mil gracias a todos los interesados en este Avalúo.



**LUXARDO ESCANDÓN ROBLES**

**CC. 16.252.991 DE PALMIRA.**

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55  
[luxardo1980@gmail.com](mailto:luxardo1980@gmail.com)

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL .....	4
2. INFORMACIÓN CATASTRAL .....	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....	5
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	6
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	7
8. MÉTODO DEL AVALÚO .....	9
9. ANALISIS DE ANTECEDENTES.....	9
10. CONSIDERACIONES .....	9
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA .....	10
12. RESULTADO DEL AVALÚO .....	11
13. ANEXOS .....	13



97

**1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** Luis Alfonso González Vallejo. cc 16.759.707
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Casa.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca
- 1.5. **MUNICIPIO:** Santiago de Cali.
- 1.6. **LOCALIDAD / COMUNA:** Comuna N° 9
- 1.7. **BARRIO O URBANIZACIÓN:** Obrero.
- 1.8. **DIRECCIÓN:** Calle 20 # 11 B – 23.
- 1.9. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda.
- 1.10. **FECHA DE LA VISITA:** 31 de julio de 2019
- 1.11. **FECHA DEL INFORME:** 31 de julio de 2019

**2. INFORMACIÓN CATASTRAL**

**Número Predial:** A.0337.0032.0000  
**Número predial Nacional:** 760010100090900440032000000032  
**ID:** 122742  
**Avalúo 2019:** \$ 84.628.000

**3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- a) Copia escritura 3073 del 19/09/2017 Notaría 6 de Cali.
- b) Copia certificado de tradición 370 – 207139, impreso el 16/08/2018.
- c) Copia paz y salvo de impuesto predial 2017.
- d) Copia informe de agosto 11 de 2017.

**4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 4.1 **PROPIETARIO:** Luis Alfonso González Vallejo. cc 16.759.707  
Viviana Andrea González Velasco. cc 1.143.843.594

**Calle 48 # 48 – 30 - Cali**  
**Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55**  
**luxardo1980@gmail.com**



**4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 1164 del 26 de marzo de 2003 de la notaria 6 de Santiago de Cali.

Escritura Pública No. 1519 del 28 de abril de 2017 de la notaría 8 de Santiago de Cali.

**4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 370 - 207139

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

## **5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El inmueble objeto del presente avalúo se localiza en el centro de la ciudad. El sector está enmarcado por los siguientes límites:

**POR EL NORTE:** Barrio San Nicolás.  
**POR EL ORIENTE:** Barrio Obrero.  
**POR EL SUR:** Barrios Belalcázar.  
**POR EL OCCIDENTE:** Barrios El Calvario y San Pascual.

**5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector donde se ubica el inmueble en mención es de uso mixto.

**5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:** La tipología constructiva general del sector muestra construcciones de altura de dos y tres pisos.

**5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:** El predio se encuentra a:

➤ 2 cuadras del Parque Obrero.

**5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** Estrato 2.

**5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Las vías de acceso son la Calle 21 y la carrera 8, vías arterias, pavimentadas, que conectan el sector con el resto de la ciudad.

**5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:** Todo el sector cuenta vías vehiculares en un buen estado de mantenimiento, con una regular capacidad a nivel de transporte público. Cuenta con toda la cobertura de servicios públicos tales como redes de energía, telefónicas, gas natural y servicios de acueducto y alcantarillado, no cuenta con espacios para zonas verdes.

**Calle 48 # 48 – 30 - Cali**  
**Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55**  
**[luxardo1980@gmail.com](mailto:luxardo1980@gmail.com)**

99

**5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Se estima que exista una valorización media, estable, debido a su localización.

## **6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

La reglamentación urbanística que rige a la ciudad, está contenida en el Acuerdo N° 0373 de 2014 por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Santiago de Cali, estableciendo que el predio se encuentra en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE** y como tratamiento **RENOVACION URBANA 3 – (R3)**.

### **ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS**

**Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad.** Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

**Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad.** Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

**Parágrafo.** La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 “Área de actividad” el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano” el cual hace parte integral del presente Acto.

**Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante.** Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

### **Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana**

**Artículo 314. Tratamiento de Renovación Urbana.** Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los



actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios.

**Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.** Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes:

1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1).
2. Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2).
3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3).

**Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3).** Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

**FUENTE:** POT Acuerdo 0373 de 2014.

## **7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

La casa, es una construcción de dos (2) pisos, de unos tres (3) años aproximadamente; consta de:

**Primer piso:** garaje, hall de acceso, tres (3) habitaciones, baño, cocina y gradas al 2° piso.

**Segundo piso:** Sala, comedor, cocina, baño, cuatro (4) habitaciones, zona de oficios, gradas a la cubierta.

### **7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

**7.1.1 UBICACIÓN:** Lote medianero, con frente a la Calle 20.

**7.1.2 LINDEROS:**  
Descritos en la escritura de compraventa.

**7.1.3 AREA:** 130,00 m<sup>2</sup>.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El terreno es plano; el rango de pendiente fluctúa entre el 0% y el 3%.

**7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:** El terreno es rectangular.

**7.1.6 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** La Carrera 20, es una vía conectora,

**Calle 48 # 48 – 30 - Cali**  
**Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55**  
**[luxardo1980@gmail.com](mailto:luxardo1980@gmail.com)**



101

**LUXARDO ESCANDÓN ROBLES**  
**Experto Perito Avaluador.**  
**Asesorías Inmobiliarias – Avalúos**  
**Miembro Lonja Certificaciones SABER**

pavimentada, vehicular amplia, sentido sur norte, en buen estado de conservación.

**7.1.7 SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con los servicios básicos y complementarios, presentan un buen funcionamiento.

**7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

**7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** Las características son las siguientes:

ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	En concreto
ESTRUCTURA	En concreto
FACHADA	Sencilla, 1° piso fachaleta y piedra laja; 2° piso ladrillo a la vista.
CUBIERTA	Entrepiso, losa de concreto.
MUROS	Ladrillo, pañete y pintura 1° piso; 2° piso ladrillo farol a la vista.
PISOS	Baldosa común de cemento 1° piso; 2° piso en cemento; gradas en concreto sin cubrimiento.
PUERTAS	En lámina prensada.
VENTANAS	En lámina y vidrio con rejas de seguridad.
COCINA	1° piso pañete y pintura, sin mobiliario; 2° piso sin enchape y sin mobiliario.
ILUMINACIÓN	Natural y lámparas.
BAÑOS	1° piso enchapado en cerámica, mobiliario sencillo. 2° piso ladrillo a la vista, mobiliario sencillo.
NÚMERO DE PISOS	Dos (2)
VETUSTEZ	3 años aproximadamente.
CONSERVACIÓN	Regular.
USO	Vivienda e industria.

**7.2.2 AREA:**

Primer piso: 122,00 m<sup>2</sup>.  
Segundo piso: 128,25 m<sup>2</sup>.  
Total construida: 250,25 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** informe anterior.

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55  
[luxardo1980@gmail.com](mailto:luxardo1980@gmail.com)

102

## 8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó el siguiente método establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno

**Parágrafo.** - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. 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.

## 9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

Se analiza avalúo realizado en agosto 11 de 2017.

## 10. CONSIDERACIONES

Los aspectos del inmueble que influyen de manera positiva y/o negativa en la determinación de su valor comercial, son:

- La ubicación del inmueble objeto de estudio.
- La ubicación determinada que tiene la casa, debido a que se encuentra en la zona residencial.
- El estado de la construcción.



103

**LUXARDO ESCANDÓN ROBLES**  
**Experto Perito Avaluador.**  
**Asesorías Inmobiliarias – Avalúos**  
**Miembro Lonja Certificaciones SABER**

- EL estado de sus vías, principalmente las de acceso, así como cercanas al sector.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor asignado corresponde con el valor comercial del bien entendiéndose como el valor que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes, conociendo los pormenores del predio.

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 11.1 11.1 ACTUALIZACION POR COSTOS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA (ICCV)

Para la actualización del avalúo, tomando como base el valor asignado en junio de 2015, se consulta el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) del DANE, actualizado el 17 de junio de 2019, para traer a valor presente el precio del avalúo calculado en abril 21 del año 2016.

Las características de la vivienda no han cambiado, está en iguales condiciones en sus acabados y estructura y el entorno no ha sufrido variación para mejorar o demeritar el sector.

Mes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Enero	0,41	1,03	0,95	1,28	0,98	0,74
Febrero	0,61	0,98	1,02	1,70	0,47	0,60
Marzo	0,42	0,42	0,54	0,64	0,37	0,47
Abril	0,25	0,55	0,32	0,07	0,14	0,10
Mayo	0,06	0,36	0,35	0,04	0,15	0,09
Junio	-0,02	0,10	0,07	-0,10	0,10	<b>0,08</b>
Julio	-0,01	0,19	0,04	0,02	0,02	
Agosto	-0,01	0,17	0,09	0,02	0,00	
Septiembre	-0,04	0,71	0,04	0,27	0,09	
Octubre	0,04	0,28	-0,10	0,33	-0,03	
Noviembre	0,01	0,25	-0,15	0,25	0,09	
Diciembre	0,09	0,09	-0,04	0,18	<b>0,09</b>	
Anual	1,81	5,25	3,16	4,77	2,49	2,35

**Calle 48 # 48 – 30 - Cali**  
**Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55**  
**[luxardo1980@gmail.com](mailto:luxardo1980@gmail.com)**



101

**LUXARDO ESCANDÓN ROBLES**  
Experto Perito Avaluador.  
Asesorías Inmobiliarias – Avalúos  
Miembro Lonja Certificaciones SABER

Avalúo 2017: \$ 210'000.000

Índice abril 2016 a julio 2019: 11,14%

\$ 210'000.000 \* 1,1114 = \$ 233'394.000

**AVALUO POR ICCV: \$ 233'394.000**

## 11.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

Tomando información de publicaciones especializadas como Construdata 191, se encontró un valor como nuevo el metro cuadrado de acuerdo a los acabados y estrato se ponderó un valor de ochocientos cincuenta mil pesos (\$ 850.000).

El estado de conservación de la casa en general es bueno y se aplica la fórmula 3,5, que es para predios que necesitan reparaciones sencillas como en pisos y pañetes.

$$(3,5) Y = 0,0033X^2 + 0,3341X + 33,1990$$

X = 3 años

Y = 34,2399% (Valor % a descontar por depreciación)

Factor 65,77%

Valor como nuevo: \$ 850.000

Valor depreciado: \$ 850.000 \* 65,77% = \$ 559.045

**Se adopta el valor de \$ 559.000 metro cuadrado construido.**

**Se adopta el valor de \$ 718.000 el metro cuadrado de terreno, tomando como base el precio aprobado en el avalúo anterior.**

## 12. RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	130,00	\$ 718.000	\$ 93.340.000
CONSTRUCCION	250,25	\$ 559.000	\$ 139.889.750
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 233.229.750</b>

Se adopta el valor encontrado por el método de costo de reposición, por considerarlo acorde con el mercado.

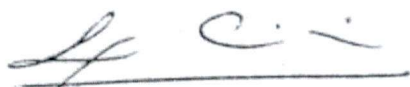
Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55  
[luxardo1980@gmail.com](mailto:luxardo1980@gmail.com)

LUXARDO ESCANDÓN ROBLES  
Experto Perito Avaluador.  
Asesorías Inmobiliarias – Avalúos  
Miembro Lonja Certificaciones SABER

BS

SON DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSSCIENTOS TREINTA  
MIL PESOS M/CTE (\$ 233'230.000).

Atentamente,



LUXARDO ESCANDÓN ROBLES  
PERITO AVALUADOR

Registro Abierto de Avaluadores (RAA) No. AVAL- 16252991.

VALOR DE REPOSICIÓN COMO NUEVO 2017: \$ 136'600.000.

VALOR DE REPOSICIÓN COMO NUEVO 2019= \$ 136'600.000 \* 1.1114.

**VALOR ASEGURABLE: \$ 154'040.000**

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55  
[luxardo1980@gmail.com](mailto:luxardo1980@gmail.com)



106

ANEXOS

UBICACIÓN



COORDENADAS:

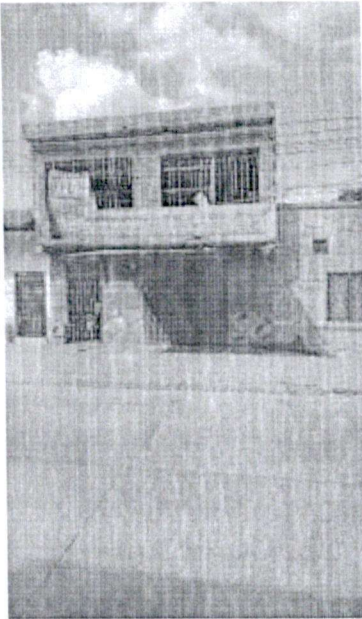
LATITUD: 3.447265  
LONGITUD: 76.522717

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55

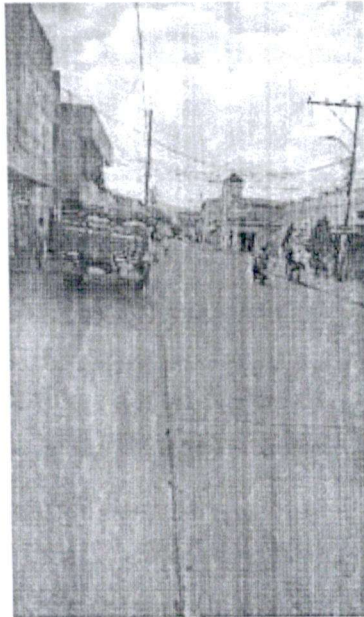


107

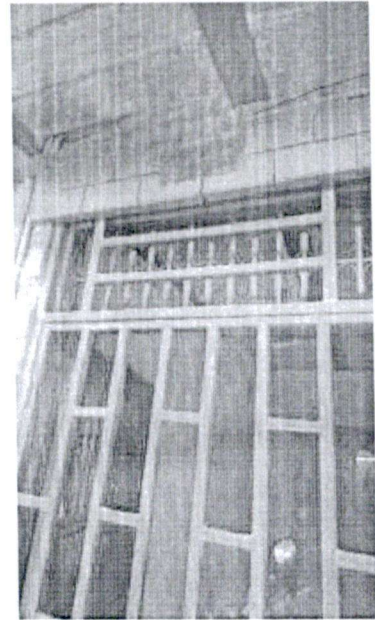
FOTOGRAFICOS



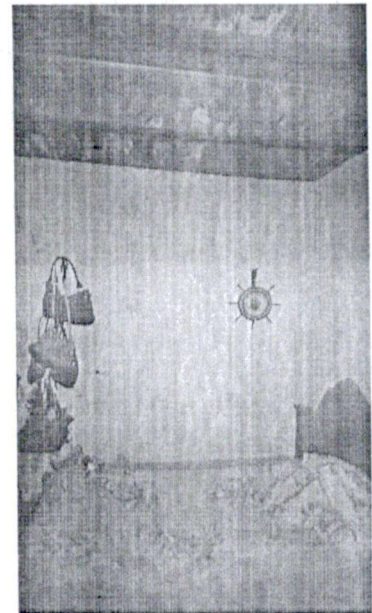
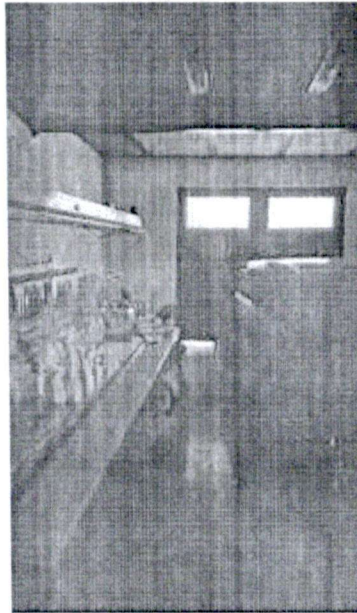
Fachada



Calle 20



Placa

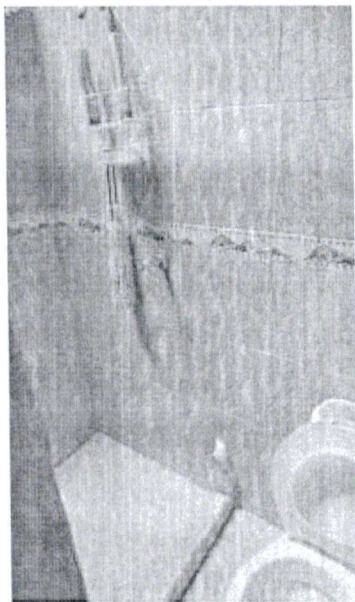
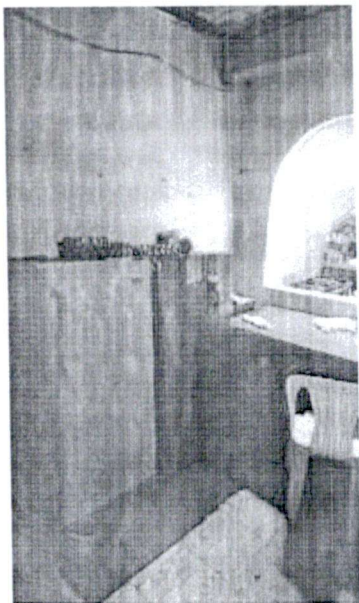
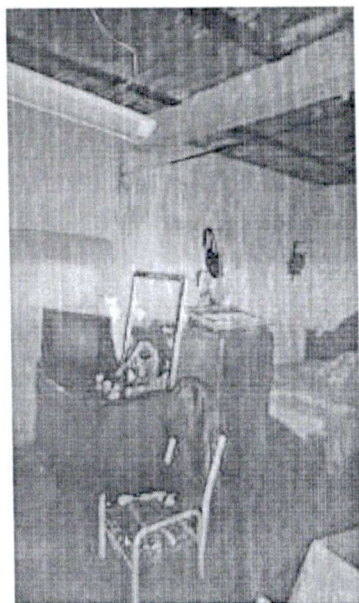


Vistas parciales interior 1° piso

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55



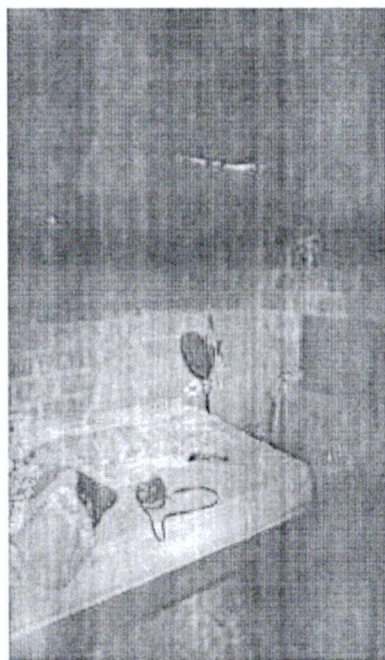
108



Vistas parciales interior 1° piso

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55

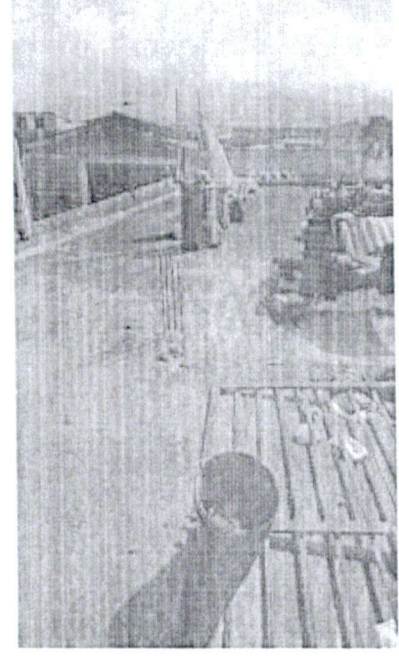
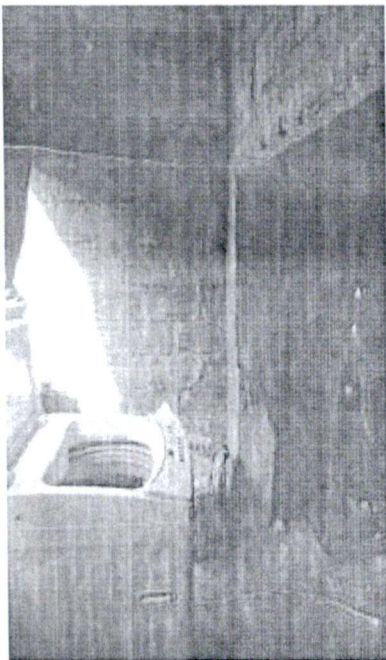
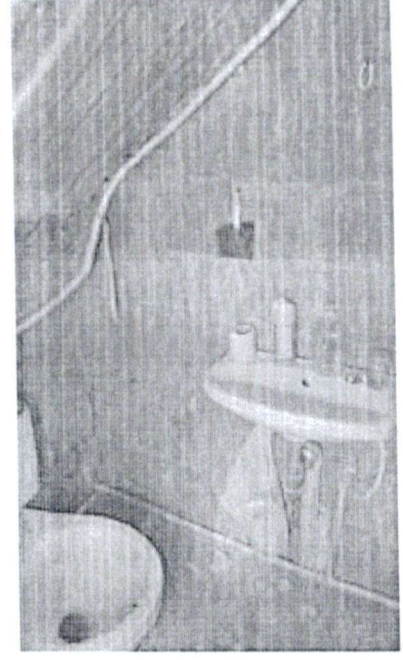
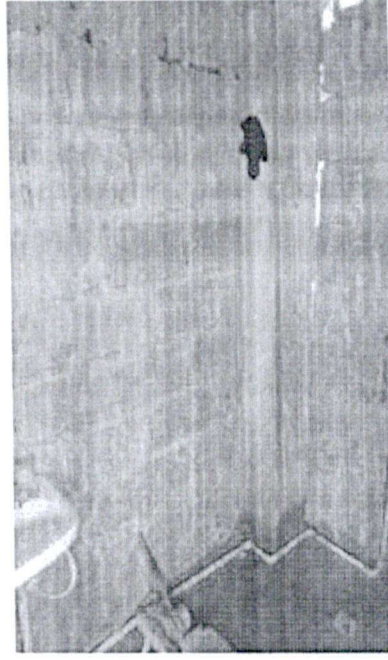
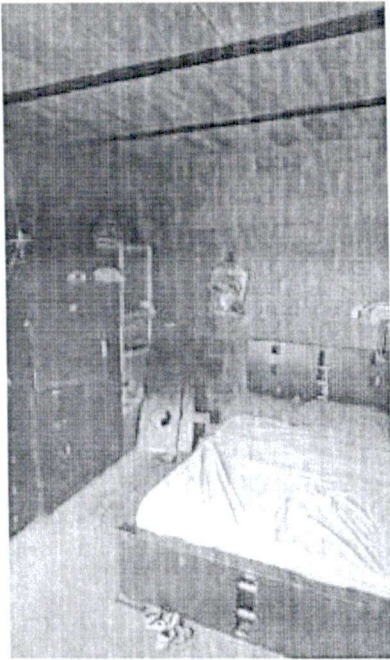




Vistas parciales 2° piso

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55

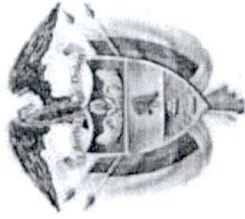




Vistas parciales 2° piso y cubierta

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55

LUXARDO ESCANDON ROBLER  
Experto Perito Avaluador.  
Asesorías Inmobiliarias – Avalúos  
Miembro Lonja Certificaciones SABER



Libertad y orden  
REPÚBLICA DE COLOMBIA

## El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento del Decreto 933 de 2003

*Certificado de Competencia Laboral a*

### LUXARDO ESCANDON ROBLER

Con Cédula de Ciudadanía No. 16.252.991

Quien demostró su Competencia Laboral en la  
*Norma*

**NIVEL AVANZADO - APLICAR LAS METODOLOGÍAS VALUATORIAS, PARA INMUEBLES  
URBANOS DE ACUERDO CON LAS NORMAS Y LEGISLACIÓN VIGENTE.**

*Código: 210302001*

*En testimonio de lo anterior, se firma el presente en MEDELLIN, A los Veintiseis (26) días del mes de Noviembre de Dos Mil Catorce (2014)*

195746 – 01/12/2014  
No Y FECHA REGISTRO

Firmado digitalmente por  
NOHORA JUDITH HERNANDEZ LOPEZ  
Servicio nacional de aprendizaje  
Autenticidad del documento

Bogotá – Colombia  
NOHORA JUDITH HERNANDEZ LOPEZ  
SUBDIRECTORA CENTRO PARA EL DESARROLLO DEL HABITAT Y LA CONSTRUCCION  
REGIONAL ANTIOQUIA  
VIGENCIA  
26 DE Noviembre DE 2017

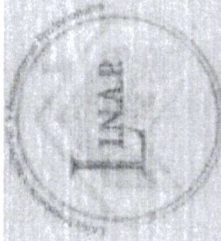
La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, bajo el número 920300210302001CC1625299C.

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55

777



LUXARDO ESCANDON ROBLES  
Experto Perito Avaluador.  
Asesorías Inmobiliarias – Avalúos  
Miembro Lonja Certificaciones SABER



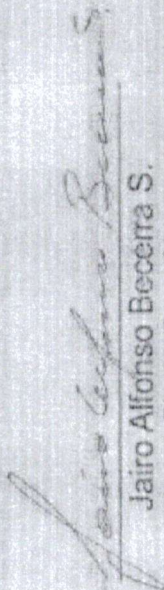
**LA LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y  
AVALUADORES PROFESIONALES**

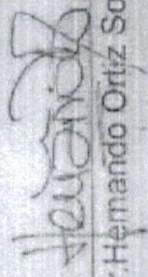
**Certifica que :**

Escandon Robles Luxardo

Con C.C. 16.252.991 de Palmira Valle

**Participo en el  
SEMINARIO BÁSICO DE APLICACIÓN DE  
NORMAS NIIF PARA AVALÚOS**

  
Jairo Alfonso Becerra S.  
Director General

  
Dr. Hernando Ortiz Solano

Bogotá D.C., Octubre 16 - 17 del año 2014

Calle 24 No. 7 - 14 Piso 8 Tel: 2829016 Cel: 3214222205 Bogotá Colombia

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55

112

LUXARDO ESCANDÓN ROBLES  
Experto Perito Avaluador.  
Asesorías Inmobiliarias – Avalúos  
Miembro Lonja Certificaciones SABER

113



AVALUADOR  
DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS



*Luxardo Escandon Robles*  
*C.C. 16.252.991*



PA-000310-17

Certificado de Competencias laborales  
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:  
TCL 110302002  
NCL 210302001  
NCL 210302002

Este carné es personal e intransferible y lo identifica como  
AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS  
CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES



Erika Liliana Cubillos Cadena  
Representante Legal

SABER LONJA CERTIFICACIONES podrá anular el presente registro y perderá vigencia el mismo, cuando el portador haga mal uso o pierda vínculos con nuestra entidad.

Fecha de Aprobación: 4 de Diciembre de 2017  
Fecha Último Mantenimiento: 3 de Diciembre de 2020  
Fecha de Vencimiento: 3 de Diciembre de 2021

CE-F-026

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55



114

**LUXARDO ESCANDÓN ROBLES**  
**Experto Perito Avaluador.**  
**Asesorías Inmobiliarias – Avalúos**  
**Miembro Lonja Certificaciones SABER**



PIN de Validación: 16252991



**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  
06 de Julio de 2018.

El señor(a) LUXARDO ESCANDÓN ROBLES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16252991, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16252991.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUXARDO ESCANDÓN ROBLES se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17004) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021.

**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:

Dirección: CALLE 48 # 48 - 30  
Departamento: VALLE DEL CAUCA  
Ciudad: CALI  
Teléfono: 3164952918  
Correo Electrónico: luxardo1990@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUXARDO ESCANDÓN ROBLES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16252991.

El(la) señor(a) LUXARDO ESCANDÓN ROBLES 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 la Corporación

**Calle 48 # 48 – 30 - Cali**  
**Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55**

LUXARDO ESCANDÓN ROBLES  
Experto Perito Avaluador.  
Asesorías Inmobiliarias – Avalúos  
Miembro Lonja Certificaciones SABER

115



PIN de Validación: adbf0a98

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

adb0a98

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 Julio del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Página 2 de 2

Calle 48 # 48 – 30 - Cali  
Teléfonos 316 4952918 - 338 14 55





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 21214



Anexo 1

## Información Jurídica

Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
GONZALEZ VALLEJO LUIS ALFONSO	4	50%	CC	16759707
GONZALEZ VELASCO VIVIANA ANDREA	4	50%	CC	1143843594

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
1519	28/04/2017	8	CALI	05/05/2017	207139

## Información Física

## Información Económica

Número Predial Nacional: 760010100090900440032000000032	Avalúo catastral: \$84,415,000
Dirección Predio: 20 11 B 23	Año de Vigencia: 2019
Estrato: 2	Resolución No: S 85
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 133	Fecha de la Resolución: 28/12/2018
Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 254	Tipo de Predio: CONST.
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 12	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS
Descripción Anexo: Enramada Cobertizos Caneyes	
Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".	

Expedido en Santiago de Cali a los 31 días del mes de octubre del año 2019

*ANGELA M. JIMENEZ AVILES*  
ANGELA MARÍA JIMENEZ AVILES  
Subdirectora de Departamento Administrativo

Impresión mecánica autorizada mediante resolución 4131.0121.0255 del 26 de marzo de 2019 del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.

Elaboró: MARIO ANDRES CERON BENAVIDES  
Código de seguridad: 21214

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles. (Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.

  
GOBERNACIÓN  
VALLE DEL CAUCA



Rcbo No: 99010000003425935 C.C. 31998453  
ELIZABETH CRISTINA ARANGO SERNA  
MUNICIPIO DE CALI  
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL,  
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU  
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7100  
66659230 31/10/2019 01:45:54 p.m. 1 DE 1

