



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113640142

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANGIE CAROLINA CHAVARRO LOZANO	FECHA VISITA	09/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1113640142	FECHA INFORME	16/05/2024
DIRECCIÓN	LT 1	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	57 años
BARRIO	Primero de Mayo	REMODELADO	
CIUDAD	Palmira	OCUPANTE	Desocupado
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	OSCAR CHAVARRO ALVAREZ		
NUM.	2834 EscrituraDe#	NOTARIA	2
ESCRITURA	Propiedad	FECHA	04/08/2023
CIUDAD	Palmira	DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA	765200102000005570001000000000		
CEDULA CATASTRAL	765200102000005570001000000000		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada		
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	No aplica		
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2

M. INMOB.	N°
378-203494	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: La vía de acceso principal es la calle 42, vía principal de la ciudad, de dos calzadas, con separador y por la que circulan las diferentes rutas de transporte público municipal e intermunicipal. Cerca está el Club Campestre, Superinter, Metro Palmira, Bosque municipal de Palmira. La Carrera 19 es una vía que comunica con el centro de la ciudad, sobre la cual hay uso comercial representado por locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía. Al interior del barrio predomina el uso residencial representado por casas de 1 hasta 3 pisos.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Sencillo	Regular
Carpinteria	Sencillo	Regular

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,674,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,674,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El área de terreno, según documentos jurídicos, es de 173.88 m², la medida en sitio es de 147 m², la cual coincide con la base catastral, con una diferencia de 26.88 m². NOTA 1: Realizar el trámite de rectificación de área del predio en la entidad correspondiente. NOTA 2: Solicitar actualización de nomenclatura; de acuerdo a esta certificación, si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. Cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea en material no perecedero. Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS

[Firma manuscrita]

ALEJANDRO REYES JIMENEZ
Perito Actuante
C. C: 16932186
RAA: AVAL-16932186

[Firma manuscrita]

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA: V1, V2 Y V5.
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO: C1, C2, INDUSTRIA I1, SERVICIOS S1 Y S2
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO C4, SERVICIOS S4
Uso Prohibido Según Norma	No Indica

Área Lote	147	Frente	8
Forma	Poligono Irregular	Fondo	18.30
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.28

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Muy Baja
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 028 2014 02 06 Modifica normas urbanisticas POT
Antejardín	No indica
Uso principal	VIVIENDA: V1, V2 Y V5.
Altura permitida pisos	2 pisos y terraza
Aislamiento posterior	Norma de Patios.
Índice de ocupación	100%
Índice de construcción:	No Indica
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	173.88
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	147
AREA CONSTRUIDA	M2	131.92
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$100.988.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	143.70
AREA PISO 1	M2	122.10

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	147
AREA PISO 1	M2	122.10

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	43
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LT 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1967

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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	147	M2	\$706,000.00	66.67%	\$103,782,000.00
Area Construida	Casa 1 piso	122.10	M2	\$425,000.00	33.33%	\$51,892,500.00
TOTALES					100%	\$155,674,500

Valor en letras Ciento cincuenta y cinco millones seiscientos setenta y cuatro mil quinientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$155,674,500

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 altas 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 inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Estar: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se observó el deterioro acorde al paso del tiempo, uso y su edad, se recomienda obras de mantenimiento habituales de un bien inmueble (pintura, resanar muros, mantenimiento, cielo raso y cubierta, mantenimiento, carpintería metálica).

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en la base catastral, ya que corresponde al área que se verificó en inspección. **Área construida:** Se liquida el presente informe, el área construida medida en sitio, ya que corresponde al área permitida por norma.

NOTA: Según paz y salvo de impuesto predial, la dirección del predio es C 41 15 79. Esta dirección fue la encontrada en visita.

NOTA: La edad del inmueble se toma de la información registrada en la base catastral.

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 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	Primero de Mayo	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	6026676565	118	200	\$900,000	\$180,000,000
2	Colombia	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3194802971	112	95	\$750,000	\$71,250,000
3	Colombia	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3155368261	153	120	\$450,000	\$54,000,000
Del inmueble						147	122.10		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$86,000,000	\$728,814	1.0	0.95	0.95	\$692,373
2	\$80,750,000	\$720,982	1.0	1.0	1.00	\$720,982
3	\$102,750,000	\$671,569	1.0	1.05	1.05	\$705,147
					PROMEDIO	\$706,167.36
					DESV. STANDAR	\$14,331.89
					COEF. VARIACION	2.03%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$706,000.00	AREA	147	TOTAL	\$103,782,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$425,000.00	AREA	122.10	TOTAL	\$51,892,500.00
VALOR TOTAL						\$155,674,500.00

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.aycinmobiliarios.com/inmuebles/casa-en-venta-en-primero-de-mayo/4442938>

2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/colombia/palmira/10688142?_gl=1*5eadxi*_up*MQ_*&qclid=CiwKCAIwrvvxBhAbEiwAEg_KqPHrsbvPA39A_lwYvQoJsJvAOdlw5xF2Wm1-2JvTnetR3v7D0vDxcCyCoQAoVd_BwE

3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/palmira/palmira/10847503?_gl=1*1xu3wop*_up*MQ_*&qclid=CiwKCAIwrvvxBhAbEiwAEg_KqPHrsbvPA39A_lwYvQoJsJvAOdlw5xF2Wm1-2JvTnetR3v7D0vDxcCyCoQAoVd_BwE

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	122.10
Area construida vendible	122.10
Valor M2 construido	\$1,279,854
Valor reposición M2	\$156,270,173
Valor reposición presupuesto M2	\$1,279,854
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,151,869
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	57
Edad en % de vida útil	57 %
Fito y corvin %	63.09 %
Valor reposición depreciado	\$425,155
Valor adoptado depreciado	\$425,000
Valor total	\$51,892,500

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
LT 1 | Primero de Mayo | Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.536252

Longitud:-76.287732

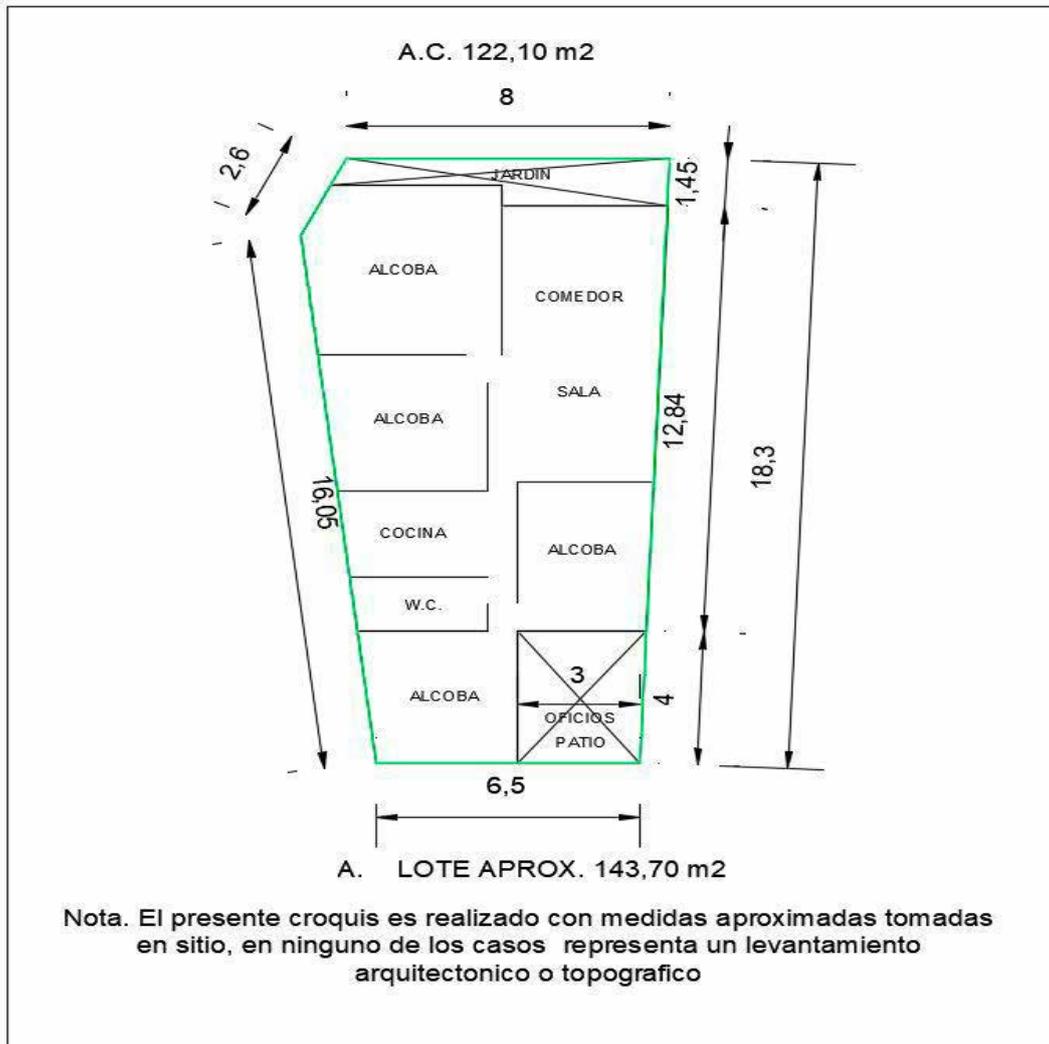
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 32' 10.5072''

Longitud:76° 17' 15.8352''

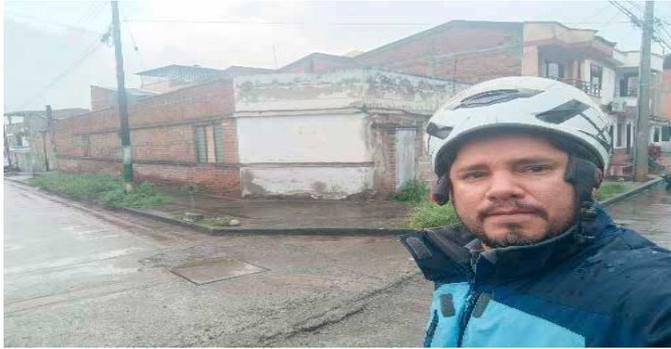


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior

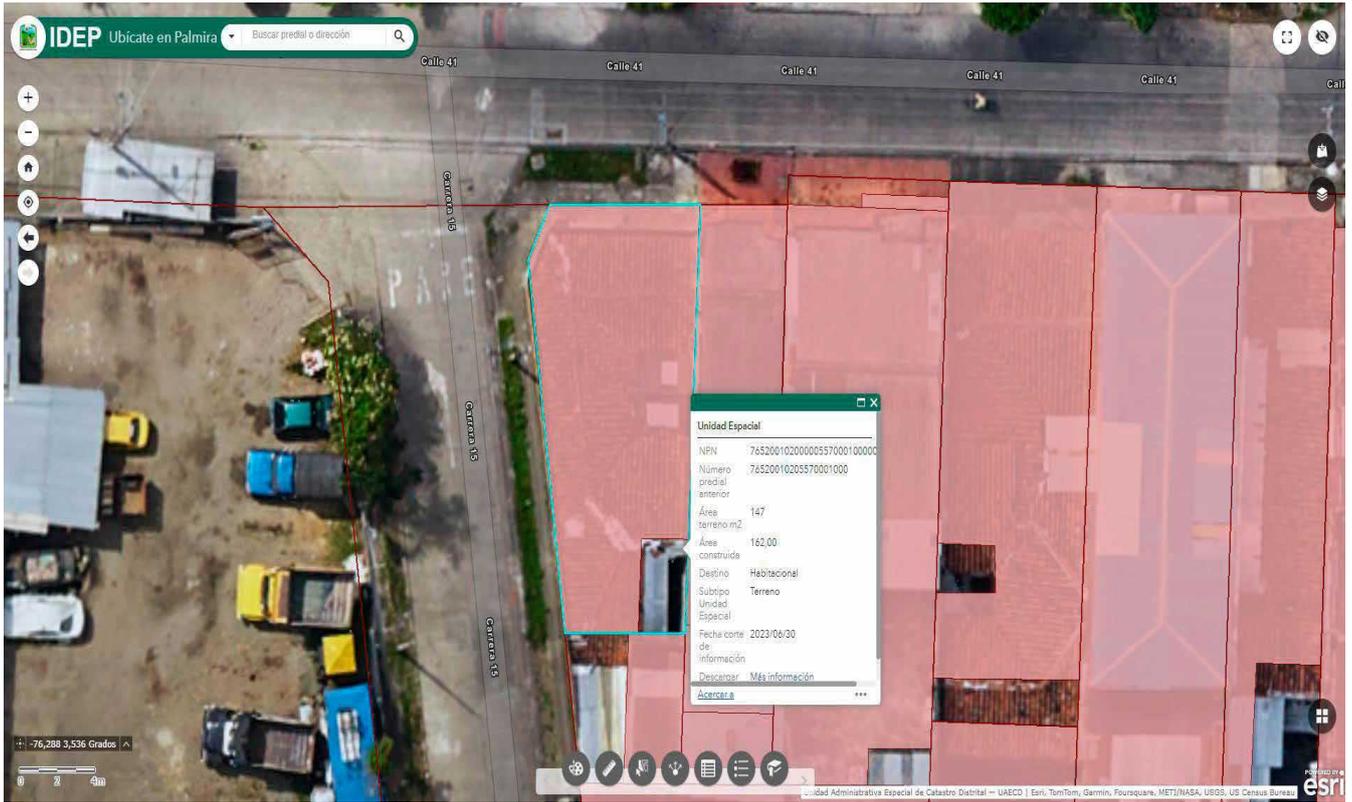


Detalle de acabados

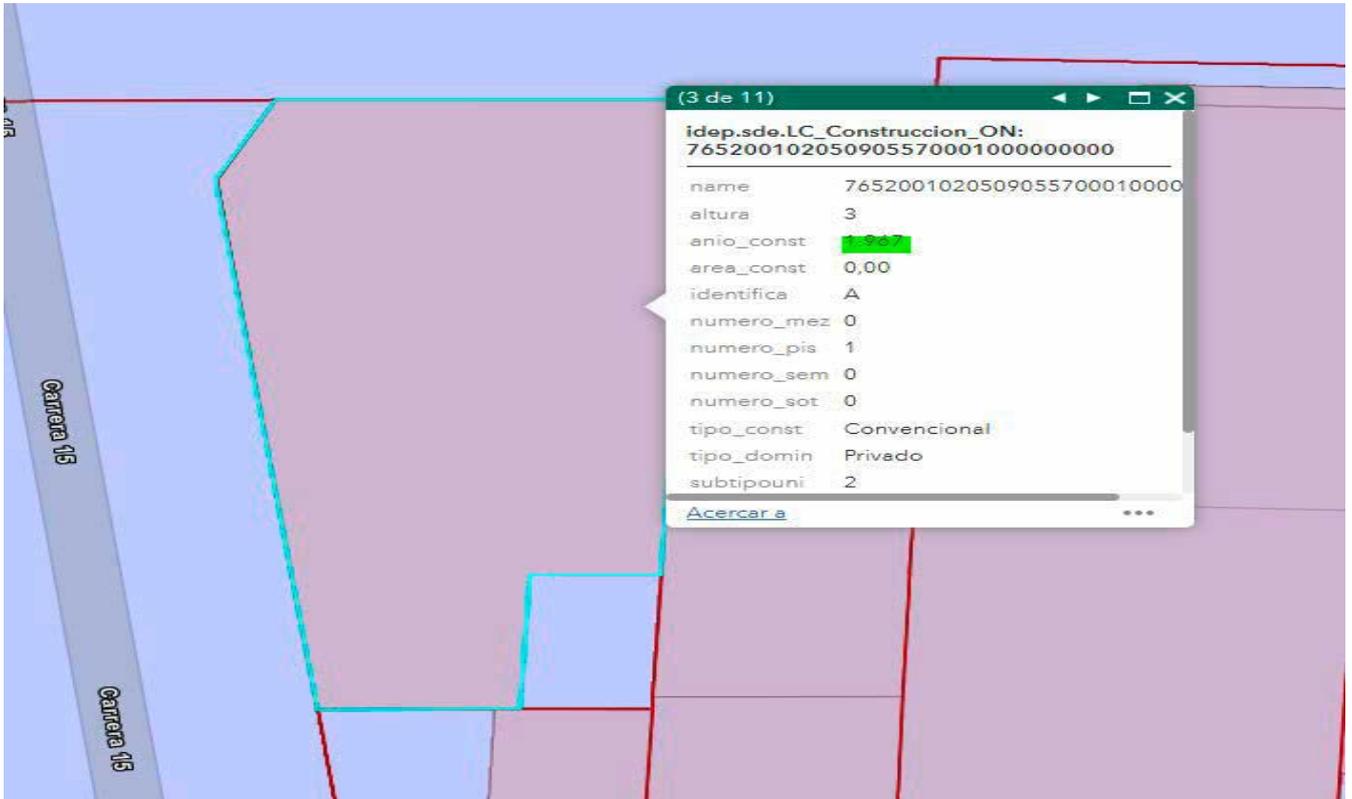


CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Areas o Documentos



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 prevaecientes 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**pa: 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 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-1113640142



PIN de Validación: aa760a6f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se



PIN de Validación: aa760a6f



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



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: KR 2B # 40A-50 AP 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 revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

aa760a6f

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: aa760a6f



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1113640142 M.I.: 378-203494



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

Certificado generado con el Pin No: 240503605293912379

Nro Matrícula: 378-203494

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-49189

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 03:52:57 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-12-2016 RADICACIÓN: 2016-21344 CON: ESCRITURA DE: 02-12-2016

CODIGO CATASTRAL: 765200102000055700010000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CDB0009JWWB

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO #1 CON AREA DE 173.88 MTS.2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2841 DE FECHA 31-12-2015 EN NOTARIA CUARTA DE PALMIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012). SE DISTINGUE POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: CON CALLE 41 SUR: CON PREDIO #2 ORIENTE: CON PREDIO DE LEONIDAS VALLEJO Y OTROS. OCCIDENTE: CON CARRERA 15.- JUNTO CON TODAS SUS MEJORAS, CONSTRUCCIONES, DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES EN EL EXISTENTES.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 02-12-2016 SENTENCIA #027 DE 16-07-2015 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA. ADJUDICACION EN SUCESION, DE: FELICIDAD O MARIA FELICIDAD MONTOYA DE VALLEJO, VALLEJO OROZCO PEDRO PABLO, A: VALLEJO MONTOYA JOSE LEONIDAS.-----02.- 24-07-1958 ESCRITURA 1466 DEL 11-07-1958 NOTARIA 1. DE PALMIRA COMPRAVENTA, DE: AGUDELO RUIZ MARIANO, A: MONTOYA DE VALLEJO FELICIDAD.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LT 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 71787

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-09-2013 Radicación: 2013-378-6-13187

Doc: OFICIO 3316 DEL 17-09-2013 JUZGADO 005 CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO--RAD.76-520-3103-005-0013-00102-00

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

DE: BARBERY CONCHA MARIA AURORA

CC# 31153600

A: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE JOSE ALDEMAR VALLEJO MONTOYA

A: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MARIA FELICIDAD MONTOYA DE VALLEJO



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

Certificado generado con el Pin No: 240503605293912379

Nro Matrícula: 378-203494

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-49189

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 03:52:57 PM

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

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

A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

A: VALLEJO MONTOYA JOSE LEONIDAS

CC# 9050646

A: VALLEJO MONTOYA JOSE ROBERTO

CC# 6369777

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-12-2016 Radicación: 2016-378-6-21344

Doc: ESCRITURA 2841 DEL 31-12-2015 NOTARIA CUARTA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$13,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALLEJO MONTOYA JOSE LEONIDAS

CC# 9050646

A: LASERNA OCAMPO LUZ MARINA

CC# 31153386 X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 003** Fecha: 02-12-2016 Radicación: 2016-378-6-21344

Doc: ESCRITURA 2841 DEL 31-12-2015 NOTARIA CUARTA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALLEJO MONTOYA JOSE LEONIDAS

CC# 9050646

A: VALLEJO BEDOYA LEONIDAS

CC# 94319020 X

A: VALLEJO BEDOYA MARIA ELENA

CC# 66776462 X

A: VALLEJO BEDOYA MONICA MARIA

CC# 666766541 X

A: VALLEJO BEDOYA WILSON

CC# 16282626 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-10-2022 Radicación: 2022-378-6-21011

Doc: OFICIO 3401 DEL 26-10-2022 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RADICACION:2015-00214-00

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

DE: BARBERY CONCHA MARIA AURORA

CC# 31153600

A: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE JOSE ALDEMAR VALLEJO MONTOYA

A: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MARIA FELICIDAD MONTOYA DE VALLEJO

A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

A: VALLEJO MONTOYA JOSE LEONIDAS

CC# 9050646

A: VALLEJO MONTOYA JOSE ROBERTO

CC# 6369777

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-08-2023 Radicación: 2023-378-6-13045



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

Certificado generado con el Pin No: 240503605293912379

Nro Matrícula: 378-203494

Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-49189

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 03:52:57 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

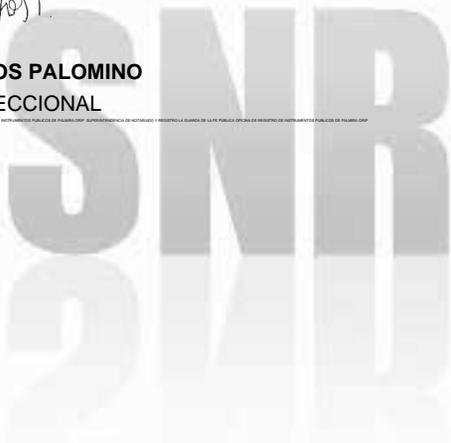
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-378-1-49189

FECHA: 03-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADORA SECCIONAL**



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