



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1111759972

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHONATAN SINISTERRA OROBIO	FECHA VISITA	30/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1111759972	FECHA INFORME	31/05/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 24B 4 # 72D - 40	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	34 años
BARRIO	Villa del Lago	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ		
IDENTIFICACIÓN	16932186		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALBA MILENA PEREZ BEDOYA			
NUM. ESCRITURA	335 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	16	FECHA 08/04/2022
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100131000220005000000005			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-298791	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el barrio Villa del Lago, al oriente de la ciudad de Cali. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 122,549,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 122,549,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El predio, de acuerdo al POT, está en zona de inundación fluvial alta mitigable. PARA SUBSANAR y revisar cambio de favorabilidad, debe solicitar carta en alcaldía, planeación, donde indique que los riesgos fueron mitigados. Ya que ya han hecho este tipo de acciones, pero debemos tener el registro para anexarlo al proceso.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	40.18	Frente	5.8
Forma	Polygono Irregular	Fondo	10.30
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.77

Amenaza Riesgo Inundacion	Inundacion fluvial: Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO N° 0373 DE 2014
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial Predominante
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	No indica
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	2.2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40.18	AREA DE TERRENO	M2	51.23
AREA CONSTRUIDA	M2	56.08	AREA CONSTRUIDA	M2	Sin información

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40.18	AREA DE TERRENO	M2	40.18
AREA PISO 1	M2	40.18	AREA CONSTRUIDA	M2	64.288
AREA PISO 2	M2	39			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 300-400
Escolar	Bueno mas de 500
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	No hay 400-500
Áreas verdes	Bueno 400-500
Zonas recreativas	Bueno 400-500

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	66
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 24B 4 # 72D - 40

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1990

Comentarios de estructura

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	40.18	M2	\$1,050,000.00	34.43%	\$42,189,000.00
Area Construida	Casa	64.288	M2	\$1,250,000.00	65.57%	\$80,360,000.00
TOTALES					100%	\$122,549,000

Valor en letras Ciento veintidós millones quinientos cuarenta y nueve mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$122,549,000
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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 baja.

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: Predio localizado sobre via peatonal, no tiene garaje.

Entorno: El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales como la carrera 25G, calle 72D y Calle 70 se encuentra actividad comercial representada por comercio tipo informal, encontrándose locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía. Cerca al bien inmueble está el Éxito de La Autopista Simón Bolívar, Terminal del MIO Andrés Sanín, Cancha Futbol De Ulpiano Lloreda, Parque Comercial Río Cauca, Centro de Diseño Tecnológico Industrial SENA. entre otros.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Según la información brindada en visita, el bien inmueble fue remodelado hace 2 años aproximadamente, cambio de pisos, cocina y baño, cielo y luminarias del primer piso.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquida en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 79.18 m² aproximados, válidos por norma: 64.288 m², existe una diferencia de 14.892 m² los cuales corresponden aproximadamente al 18.8% del área construida total. PARA UN TOTAL DE \$141.164.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

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	Villa del Lago	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	(2)5587676,30091 21516	40.18	75	\$1,350,000	\$101,250,000
2	Villa del Lago	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3153602432	40	72	\$1,250,000	\$90,000,000
3	Villa del Lago	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3183963580	55	90	\$1,100,000	\$99,000,000
Del inmueble					40.18	64.288			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$41,250,000	\$1,026,630	1.0	1.0	1.00	\$1,026,630
2	\$43,000,000	\$1,075,000	1.0	1.0	1.00	\$1,075,000
3	\$57,750,000	\$1,050,000	1.0	1.0	1.00	\$1,050,000
				PROMEDIO	\$1,050,543.39	
				DESV. STANDAR	\$24,189.50	
				COEF. VARIACION	2.30%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,050,000.00	AREA	40.18	TOTAL	\$42,189,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,250,000.00	AREA	64.288	TOTAL	\$80,360,000.00
VALOR TOTAL		\$122,549,000.00				

Observaciones:
Enlaces:

1-<https://fincarair.elpais.com.co/aviso/casas-venta/cali/oriente/villa-del-lago-yo1884257-multipropiedades>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-uljeano-lloreda-3-habitaciones-1-banos/9947-M4591215>

3-<https://www.fincarair.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-del-lago/cali/7942590>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 24B 4 # 72D - 40 | Villa del Lago | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

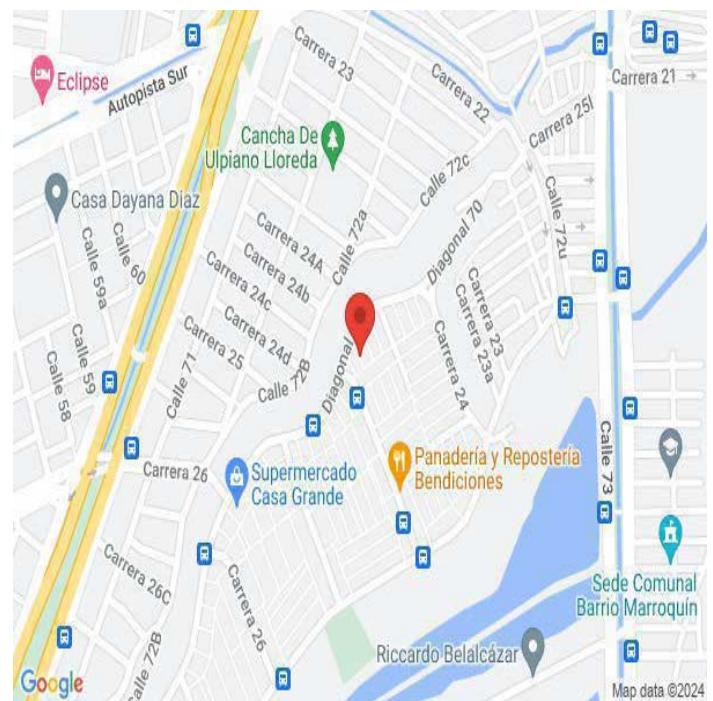
Latitud: 3.439777

Longitud: -76.488798

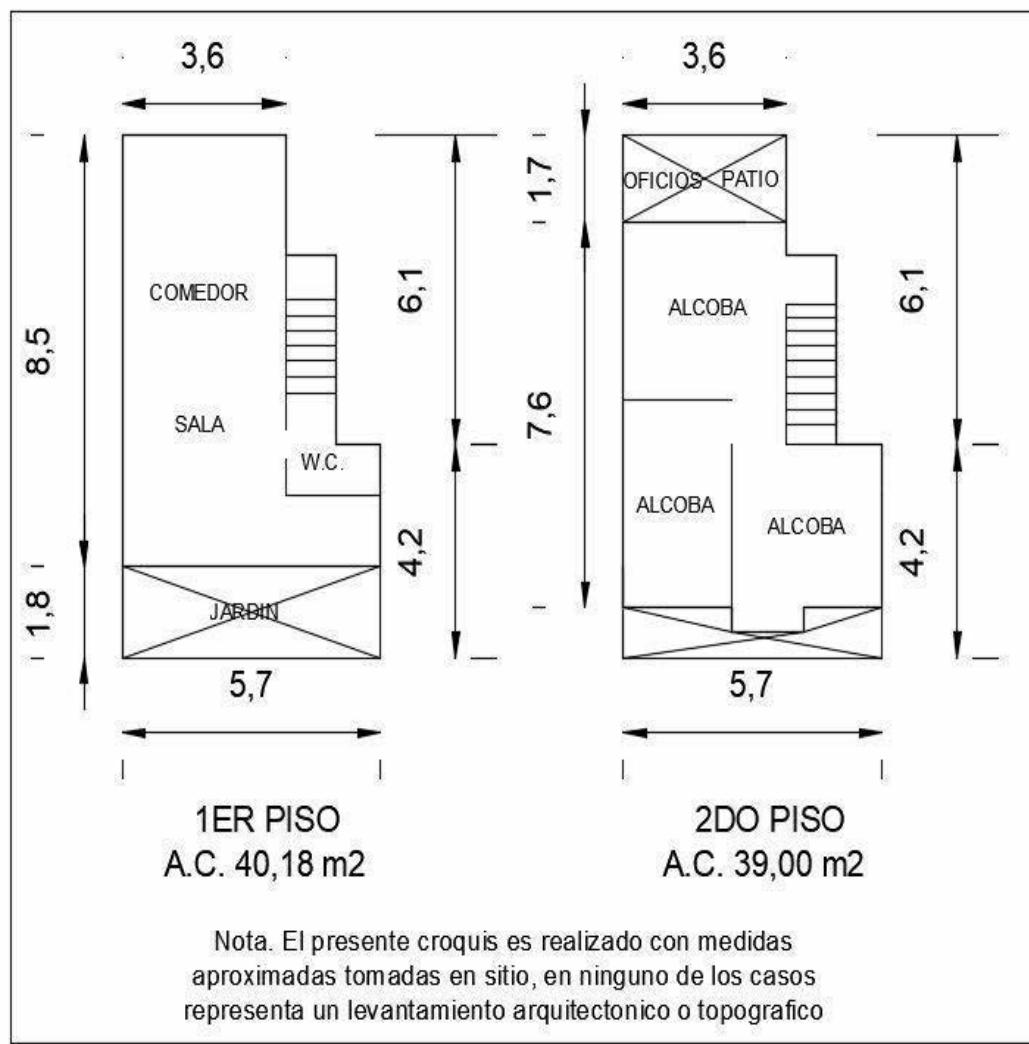
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 26' 23.1966''

Longitud: 76° 29' 19.6728''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



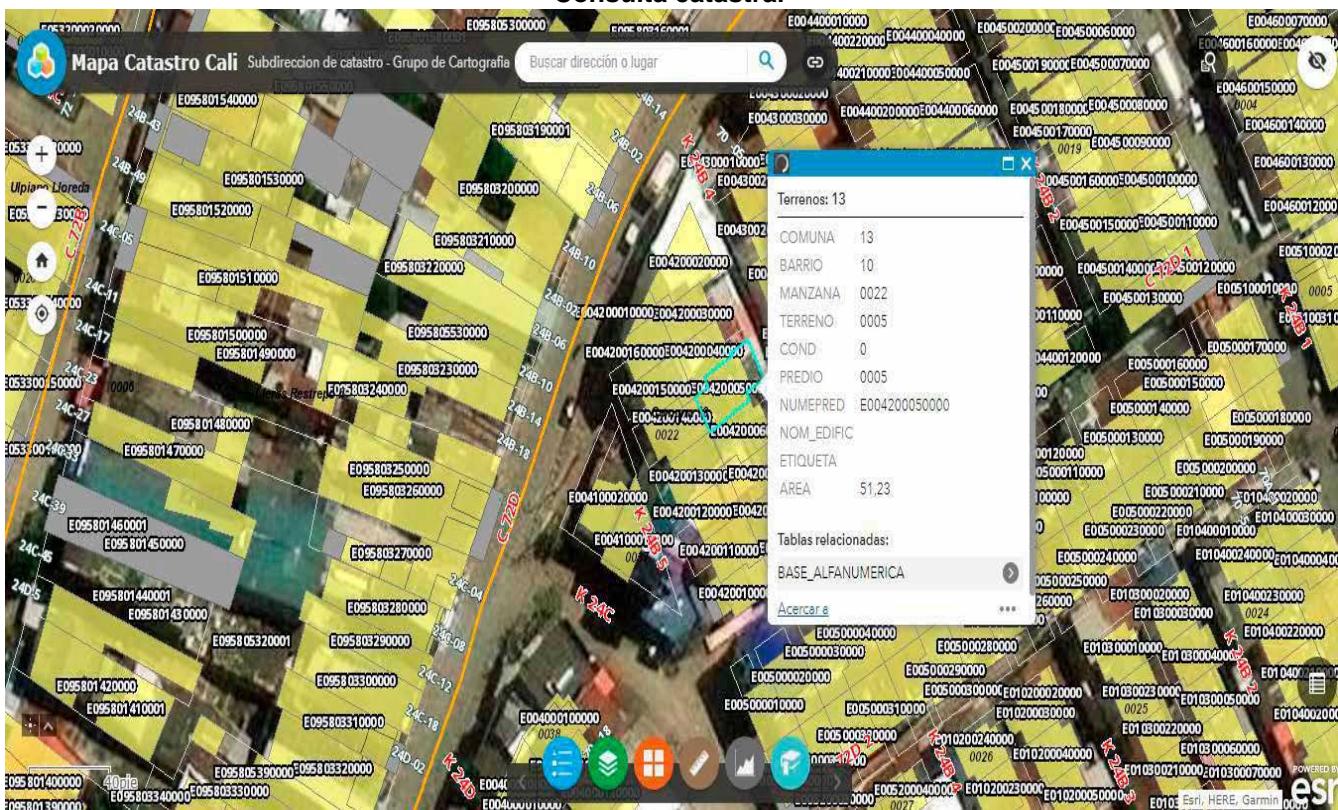
FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Plano de riesgos

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Inundacion fluvial

		Tipo amenaza		Fuente	Remover
<input type="checkbox"/>	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)			OSO	X

▲ Capa: Edificabilidad

@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover
<input type="checkbox"/>	2,2	1	Ver más	Ver más	Ver más		X

▲ Capa: Tratamientos urbanisticos

@	Nombre		Norma	Resoluciones	Remover
<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)		Ver más		X

▲ Capa: Areas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocation	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	N
<input type="checkbox"/>	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más		▼

▲ Capa: Construcciones

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Terreno	Condición	Predio	No. pisos	Remover
<input type="checkbox"/>	01	00	13	10	0022			0005	2	X

▲ Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover
<input type="checkbox"/>	01	00	13	10	0022	X

▲ Capa: Barrios y sectores

@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
<input type="checkbox"/>	1310	Villa del Lago	2255.568	195188.541	X

▲ Capa: Comunas

@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
<input type="checkbox"/>	13	Comuna 13	9978.467	4740295.299	X

Cargar Capa Filtros Mapa Base Consulta SQL Imprimir Descargar

10 / 12

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1111759972



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 evaluador 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
Régimen 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

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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1111759972 M.I.: 370-298791



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240521186094698709

Nro Matrícula: 370-298791

Página 2 TURNO: 2024-219762

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 10:24:20 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-12-1988 Radicación:

Doc: ESCRITURA 11024 del 01-12-1988 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DIVISION MATERIAL.-

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

A: SOC. "CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A."

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-02-1989 Radicación: 6743

Doc: ESCRITURA 442 del 26-01-1989 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION Y RATIFICACION ESCR.#11389 ANOT.001, EN CUANTO A LA CANTIDAD TOTAL DE UPACS QUE LIMITAN LA HIPOTECA, ESTE Y OTROS..-

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

DE: CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-1989 Radicación: 9786

Doc: RESOLUCION 007 del 01-02-1989 DIVISION DE VIVIENDA ALCALDIA de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION.-

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

DE: DIVISION DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA GENERAL DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CALI.-

A: SOC. "CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A."

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-01-1990 Radicación: 3659

Doc: ESCRITURA 10.419 del 29-12-1989 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$520,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTROS.

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

DE: SOC. "CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A."

X

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-01-1990 Radicación: 4519

Doc: ESCRITURA 9788 del 14-12-1989 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1,3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA ESCR.#11389 ACLARADA POR LA ESCR.#442 TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE Y OTROS.-

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

A: CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240521186094698709

Nro Matrícula: 370-298791

Página 3 TURNO: 2024-219762

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 10:24:20 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-12-1990 Radicación: 72728

Doc: ESCRITURA 7893 del 22-11-1990 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$5,072,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.

A: GARCIA DE SANCLEMENTE ARACELLY

CC# 29871563 X

A: SANCLEMENTE GARCIA SABELLY

CC# 66833777 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-12-1990 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7893 del 22-11-1990 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$4,311,200

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GARCIA DE SANCLEMENTE ARACELLY

CC# 29871563

DE: SANCLEMENTE GARCIA SABELLY

CC# 66833777

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-10-2000 Radicación: 2000-72014

Doc: OFICIO 2213 del 11-09-2000 JDO. 4 C. MPAL. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO MEDIDA CAUTELAR 4A COLUMNA.-

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

DE: A.V. VILLAS

A: GARCIA DE SANCLEMENTE ARACELLY

CC# 29871563 X

A: SANCLEMENTE GARCIA SABELLY

CC# 66833777 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-02-2001 Radicación: 2001-12678

Doc: OFICIO 2.964 del 24-11-2000 JDO. 4 C. MPAL. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL OFICIO 2.213 DEL 11-09-2000.-

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

DE: A.V. VILLAS

A: GARCIA DE SANCLEMENTE ARACELLY

CC# 29871563 X

A: SANCLEMENTE GARCIA SABELLY

CC# 66833777 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-06-2003 Radicación: 2003-45779

Doc: OFICIO 1081 del 03-06-2003 JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240521186094698709

Nro Matrícula: 370-298791

Página 4 TURNO: 2024-219762

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 10:24:20 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)

DE: BANCO AV VILLAS S.A.

A: GARCIA DE SANCLEMENTE ARACELLY

CC# 29871563 X

A: SANCLEMENTE GARCIA SABELLY

CC# 66833777 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-05-2005 Radicación: 2005-41575

Doc: OFICIO 835 del 28-04-2005 JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL OFICIO DE EMBARGO 1081

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS

A: GARCIA DE SANCLEMENTE ARACELLY

CC# 29871563 X

A: SANCLEMENTE GARCIA SABELLY

CC# 66833777 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-02-2012 Radicación: 2012-15455

Doc: CERTIFICADO 65 del 20-01-2012 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$4,311,200

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIALMENTE, TOTAL EN CUANTO A ESTE DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCR.10419, CON BASE EN LA ESCR.106 DEL 18-01-2012 DE LA NOTARIA 3 DE CALI. - B.F.# 001-02-1000228454 DEL 14-02-2012 -

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

A: CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-02-2012 Radicación: 2012-15455

Doc: CERTIFICADO 65 del 20-01-2012 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCR.11024, CON BASE EN LA ESCR.106 DEL 18-01-2012 DE LA NOTARIA 3 DE CALI. - B.F.# 001-02-1000228454 DEL 14-02-2012



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

Certificado generado con el Pin No: 240521186094698709

Nro Matrícula: 370-298791

Pagina 6 TURNO: 2024-219762

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 10:24:20 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

A: PEREZ BEDOYA ALBA MILENA

CC# 31858732 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2018-3117 Fecha: 27-04-2018

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR PLANEACION MUNICIPAL-CALI, SEGUN RES. RES. 4132,010,21,3,300 DE OCT 5 DE 2017 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. N. 2337 DE 25-03- 2011 DE LA SNR

ANOTACIONES CORREGIDAS Y REGISTRADAS DE 2000 A 2011 DE ENERGIA

LO SOBREBORRADO Y AGREGADO "4 311 200" SI VALE ART. 35 DCTO 1250/70

LO COBRECORRADO Y AGREGADO 4.511.200 SP VALLE ART. 33 DC1236/78 Anotación Nro: 18 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-1987 Fecha: 18-03-2023

SE ACREA NOMBRE "DE SAPELLY SANCLEMENTE GARCIA" SEGUN ESC 2068 DEL 18-08-2021 NOT 10 DE C.G.

SISTEMA IRIS DE ESTA OFICINA VALE ART. 59 LEY 1570/12 EMP.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-219762 FECHA: 21-05-2024

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

FRANCISCO JAVIER VELÉZ PEÑA

REGISTRADOR PRINCIPAL