



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-15209052

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE DOMINGO ORTIZ RIBON
NIT / C.C CLIENTE	15209052
DIRECCIÓN	CARRERA 5 BIS SUR # 6-59 LOTE DE TERRENO 41 MZ 15
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Parques de Castilla
CIUDAD	Jamundi
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/08/2024
FECHA INFORME	08/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Linda Darnelly Carvajal Garcia				
NUM.	3904 Escritura De	NOTARIA	4	FECHA	25/07/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	763640100000010740041000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-919405	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona sur del casco urbano del municipio de Jamundí.
Al inmueble se llega así: A través de la calle 5, calle 8 y carrera 6 sur, vías en dos direcciones las cuales comunican con la zona centro, norte y oriente del municipio, en buen estado. Cerca este Hospital Piloto Jamundí - Empresa Social del Estado, Superinter Portal De Jamundí, zona centro del municipio donde se desarrolla toda la actividad comercial, de servicios e institucional del municipio.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	Si
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 231,915,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 231,915,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio cuenta con 2 unidades habitacionales (como se muestra en el plano y registro fotográfico), esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, por favor comuníquese con Los Rosales una vez a la semana, para saber si cambio o se mantiene.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área de Actividad Residencial -R3
Uso Compatible Según Norma	Comerciales, institucionales, industriales y de servicios.
Uso Condicionado Según Norma	Comerciales, institucionales, industriales y de servicios.
Uso Prohibido Según Norma	No Indica

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

Área Lote	72	Frente	5.64
Forma	Trapezio	Fondo	16.03
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:3

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO O DECRETO N°. 002 DE 2002
Antejardín	1.50 metros
Uso principal	Área de Actividad Residencial -R3
Altura permitida pisos	5 pisos
Aislamiento posterior	No indica
Índice de ocupación	No indica
Índice de construcción:	No Indica
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	40

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	40
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	15707000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	108.30

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	108.30

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 5 BIS SUR # 6-59 LOTE DE TERRENO 41 MZ 15

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	72	M2	\$1,040,000.00	32.29%	\$74,880,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	108.30	M2	\$1,450,000.00	67.71%	\$157,035,000.00
TOTALES					100%	\$231,915,000

Valor en letras Doscientos treinta y un millones novecientos quince mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$231,915,000

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

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

Garaje: El bien inmueble no tiene garaje.

Entorno: Al inmueble se llega así: A través de la calle 5, calle 8 y carrera 6 sur, vías en dos direcciones las cuales comunican con la zona centro, norte y oriente del municipio, en buen estado. Cerca esta Hospital Piloto Jamundí - Empresa Social del Estado, Super Inter Portal De Jamundi, zona centro del municipio donde se desarrolla toda la actividad comercial, de servicios e institucional del municipio. Sector de construcciones características del estrato 3, predominan casas de 1 hasta 3 pisos.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Bien inmueble con acabados sencillos, característicos del estrato 3, en buen estado. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CARRERA 1A # 6C-30 URB. CANTABRIA DE COMFANDI	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3122975839	50	80	\$1,455,000	\$116,400,000
2	CARRERA 1A NORTE # 6-19 RINCON DE ZARAGOZA	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3165318620	70	100	\$1,400,000	\$140,000,000
3	Parques de Castilla	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3103168729	72	126	\$1,500,000	\$189,000,000
4	Parques de Castilla	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3157594827	72	50	\$1,200,000	\$60,000,000
Del inmueble						72	108.30		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,600,000	\$1,092,000	1.0	1.0	1.00	\$1,092,000
2	\$69,000,000	\$985,714	1.0	1.0	1.00	\$985,714
3	\$77,000,000	\$1,069,444	1.0	1.0	1.00	\$1,069,444
4	\$73,000,000	\$1,013,889	1.0	1.0	1.00	\$1,013,889
					PROMEDIO	\$1,040,261.90
					DESV. STANDAR	\$48,987.85
					COEF. VARIACION	4.71%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,040,000.00	AREA	72	TOTAL	\$74,880,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,450,000.00	AREA	108.30	TOTAL	\$157,035,000.00
VALOR TOTAL	\$231,915,000.00					

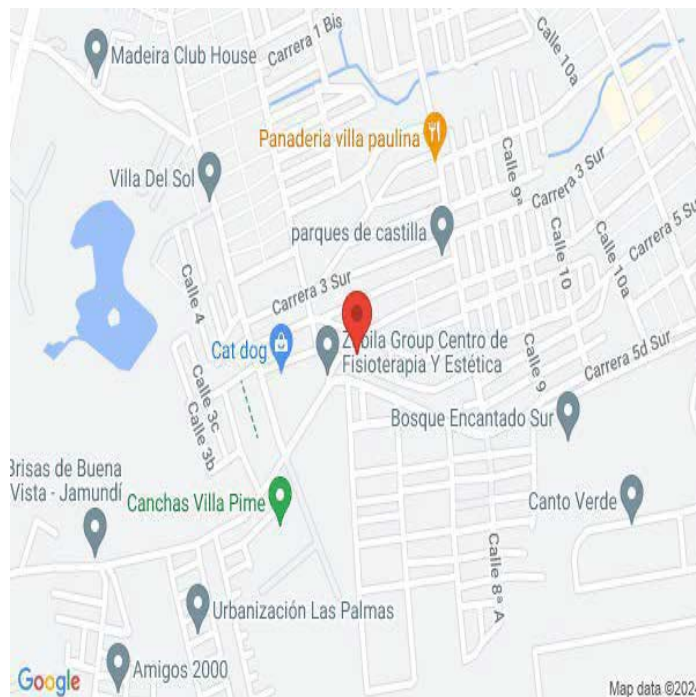
Observaciones:

Enlaces:

- 1.-En Sitio
- 2.-En Sitio
- 3.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2560863010-casa-en-parques-de-castilla-rah-c-p-24-752-_JM#position%3D2%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3Dcfa1416d-1c32-4d2a-b33f-2a74aa7976d5
- 4.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2400553216-venta-casa-jamundi-parques-de-castilla-_JM#position%3D6%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3Dcfa1416d-1c32-4d2a-b33f-2a74aa7976d5

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO
DIRECCIÓN:

CARRERA 5 BIS SUR # 6-59 LOTE DE TERRENO 41 MZ 15 |
 Parques de Castilla | Jamundi | Valle del Cauca


COORDENADAS (DD)

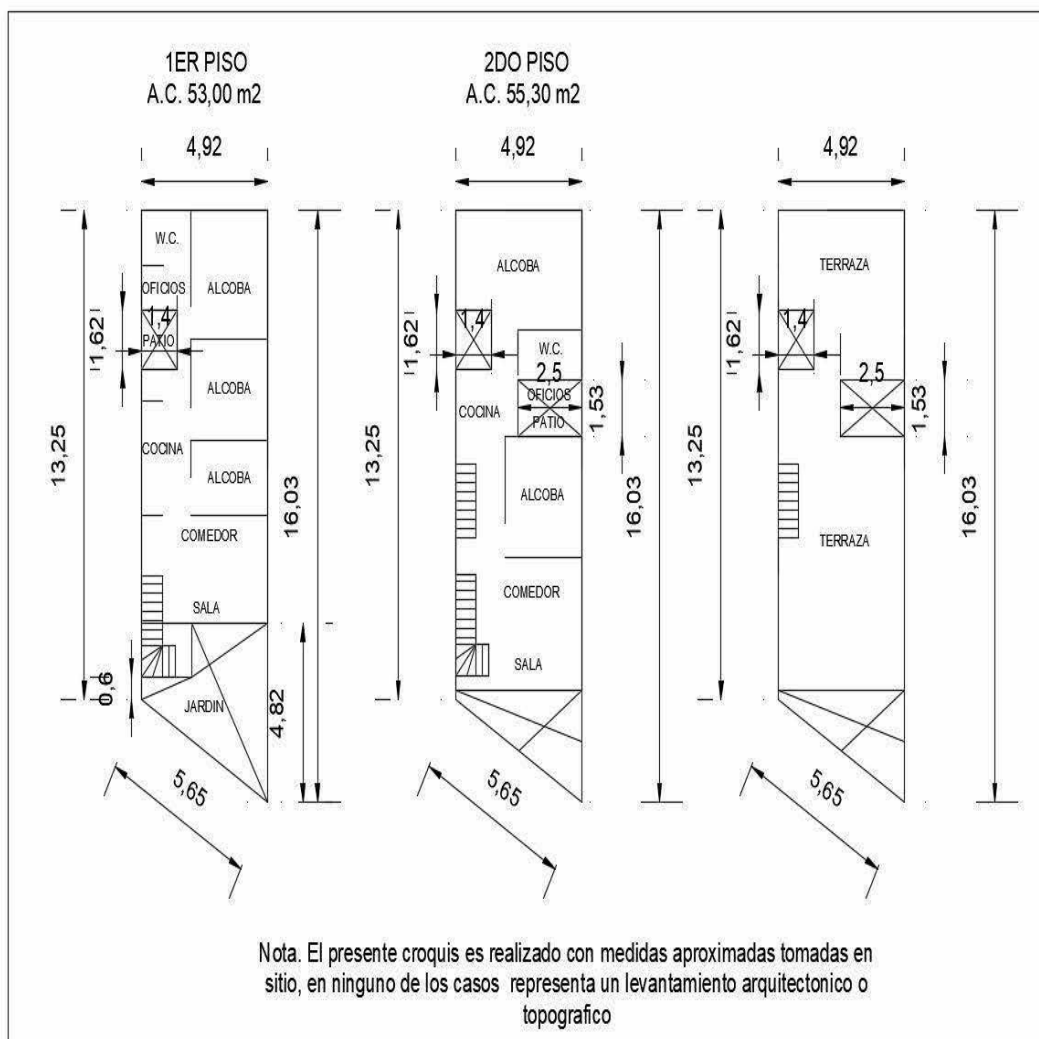
Latitud: 3.249772

Longitud: -76.539963

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 14' 59.1792"

Longitud: 76° 32' 23.8668"

PLANO DE DISTRIBUCIÓN


FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Cocina



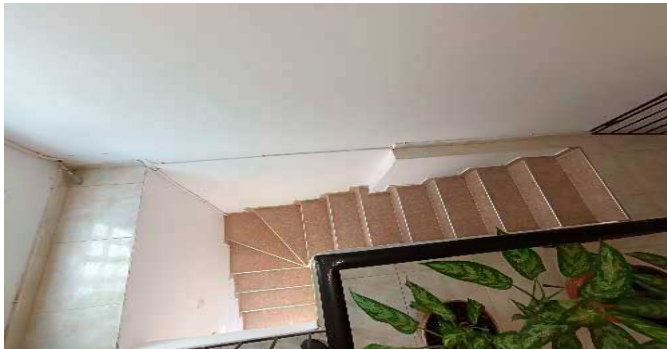
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



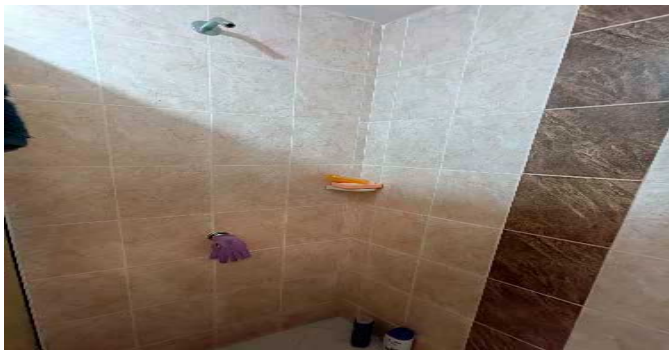
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



FOTOS General

Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior

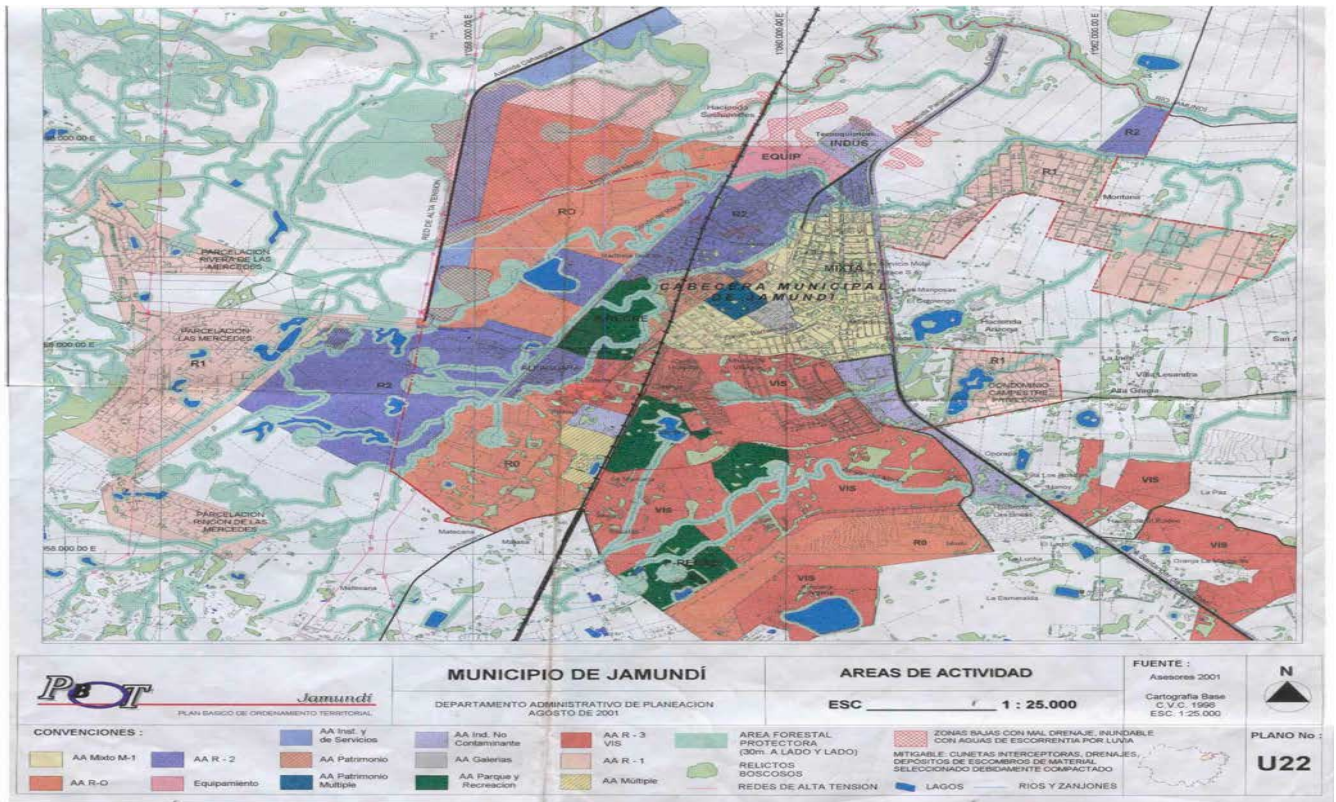


Terraza Inmueble

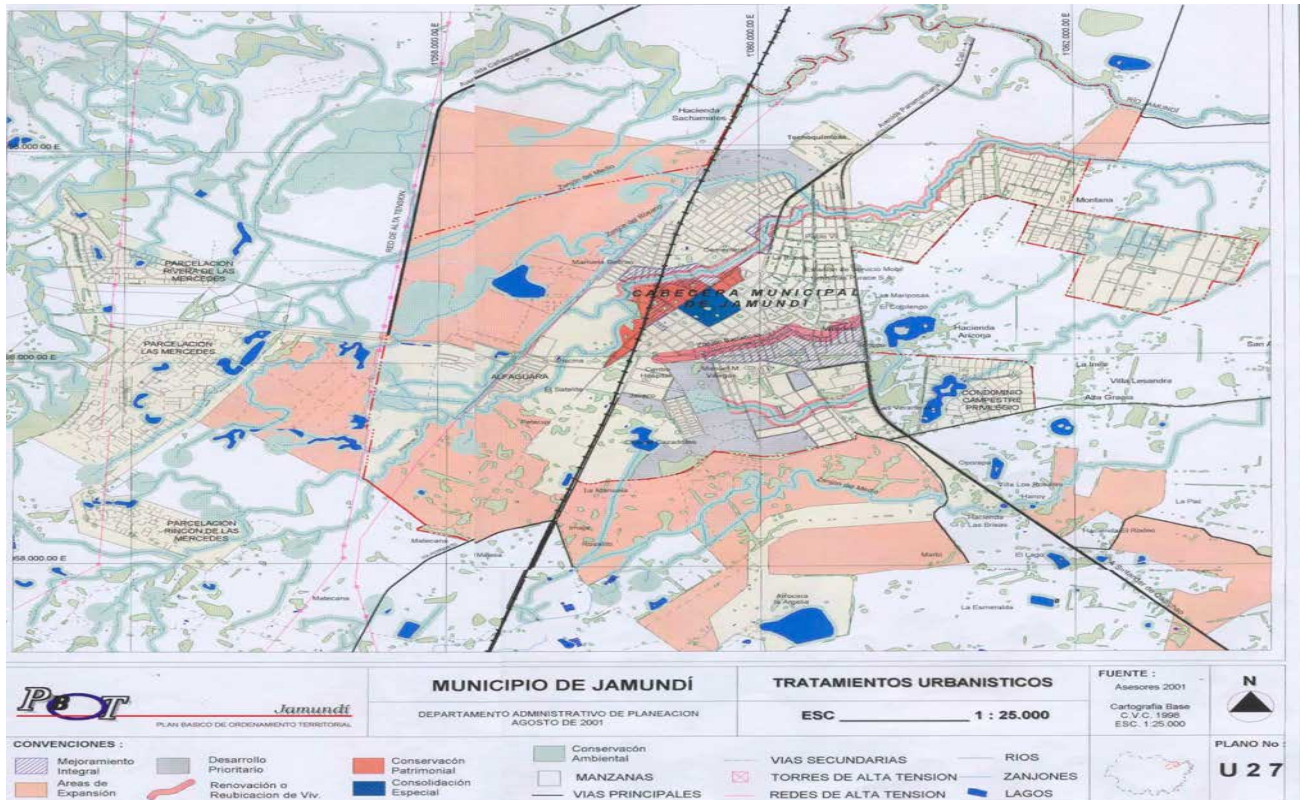


CRUCE CARTOGRÁFICO

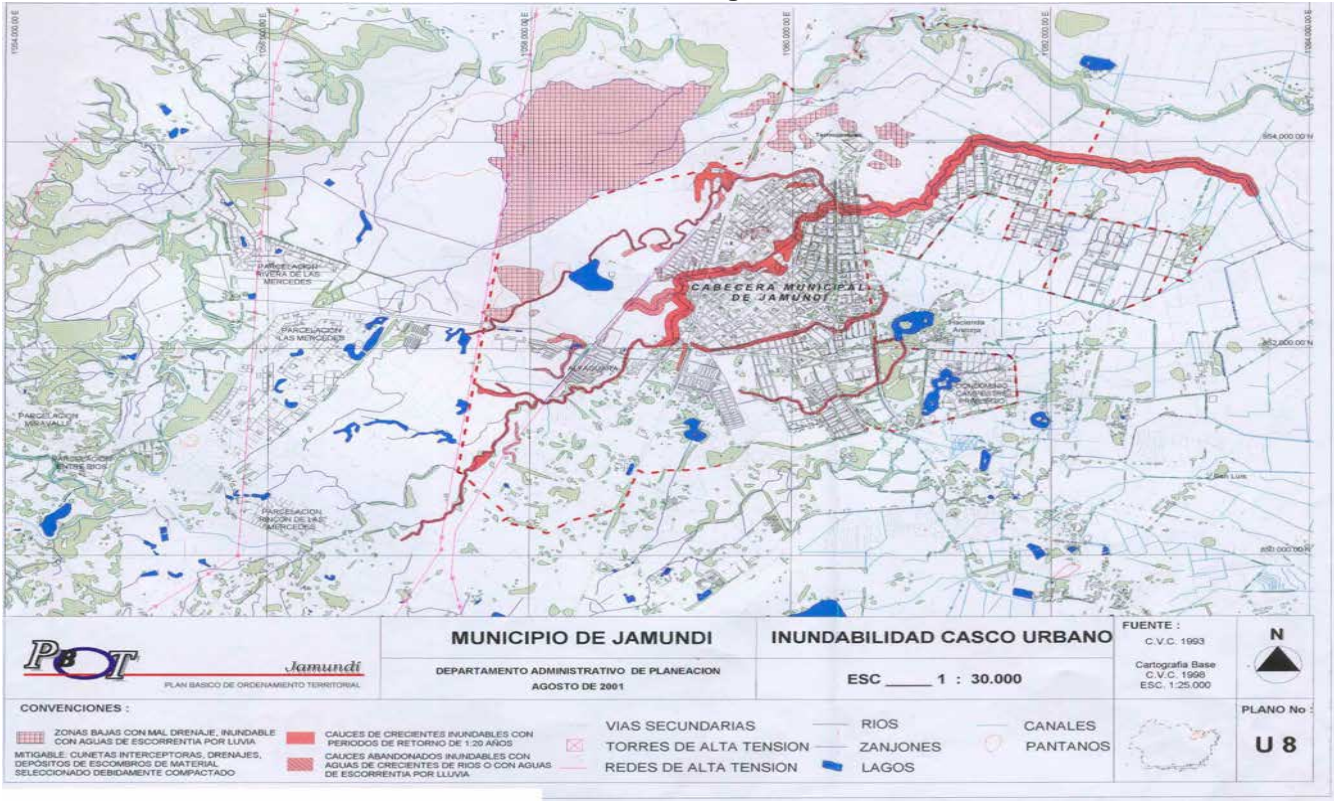
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano de riesgos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-15209052



PIN de Validación: ac030a0d



<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: ac030a0d



<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: CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que 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

ac030a0d

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 un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ac030a0d



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-15209052 M.I.: 370-919405



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

Nro Matricula: 370-919405

Pagina 1

Impreso el 10 de Julio de 2024 a las 12:07:11 p.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: PASO DE LA BOLSA
FECHA APERTURA: 17-07-2015 RADICACION: 2015-72707 CON: ESCRITURA DE: 07-07-2015
CODIGO CATASTRAL: 763640100000107400410000000000 COD. CATASTRAL ANT.: CCW0007AJTA
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1654 de fecha 19-05-2015 en NOTARIA CUARTA de CALI LOTE DE TERRENO # 41 MANZANA 15 con area de 72.00 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984) SEGUN ESCRITURA PUBLICA 4890 DEL 05-10-2016 NOTARIA CUARTA DE CALI, LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD PIZU & CIA LIMITADA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: MEDIANTE ESCRITURA 918 DEL 22-04-2013 DE LA NOTARIA QUINTA DE CALI, LA SOCIEDAD PIZU & CIA LIMITADA, EFECTUO DIVISION MATERIAL, REGISTRADA 02-05-2013 REGISTRADA EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 370-826990.- MEDIANTE ESCRITURA 460 DEL 05-03-2010 DE LA NOTARIA 22 DE CALI, LA SOCIEDAD PIZU & CIA LIMITADA, EFECTUO DIVISION MATERIAL, REGISTRADA EL 08-03-2010 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 370-826990.- LA SOCIEDAD PIZU Y CIA. LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A BANCO CAFETERO POR ESCRITURA 2421 DEL 30-05-90 DE LA NOTARIA 12 DE CALI, REGISTRADA EL 04-06-90.- BANCO CAFETERO ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE CARMEN ROSA VALDIVIESO DE ESTELLA SEGUN ESCRITURA 3944 DEL 09-08-85 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 05-09-1985 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 370-87945.- CARMEN ROSA VALDIVIESO DE ESTELLA ADQUIRIO POR COMPRA A AGRICOLA LA PERLA LIMITADA POR ESCRITURA 327 DEL 18-02-1980 DE LA NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 25-02-1980.- AGRICOLA LA PERLA LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A LUCRECIA GARRIDO SEGUN ESCRITURA 6535 DEL 30-09-74 DE LA NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 23-10-1974.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 5 BIS SUR # 6-59 LOTE DE TERRENO 41 MANZANA 15

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

898495

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-02-2014 Radicacion: 2014-18819 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 5093 del: 31-12-2013 NOTARIA CUARTA de CALI

ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)

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

A: PIZU & CIA LTDA NIT#800.007.636-8

X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 26-02-2014 Radicacion: 2014-18819 VALOR ACTO: \$ 706,161,033.00

Documento: ESCRITURA 5093 del: 31-12-2013 NOTARIA CUARTA de CALI

ESPECIFICACION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL INCREMENTO A FIDEICOMISO PARQUES DE CASTILLA SUBETAPA V (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: PIZU & CIA LTDA NIT#800.007.636-8

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE CASTILLA

SUBETAPA V NIT#830.053.812-2

X



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

Nro Matricula: 370-919405

Pagina 2

Impreso el 10 de Julio de 2024 a las 12:07:11 p.m

**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 pagina

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 10-04-2015 Radicacion: 2015-35355 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1062 del: 08-04-2015 NOTARIA CUARTA de CALI

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO PARQUES DE CASTILLA SUB ETAPA V

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

8600343137

X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 07-07-2015 Radicacion: 2015-72707 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1654 del: 19-05-2015 NOTARIA CUARTA de CALI

ESPECIFICACION: 0924 RELOTEO SE APORTAN LICENCIAS Y CONSTANCIA DE EJECUTORIA - NOTA - COMPARECE LA SOCIEDAD LA CONSTRUCTORA S.A. EN SU CONDICION DE DESARROLLADOR DEL PROYECTO (OTRO)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE CASTILLA

SUBETAPA V NIT 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-11-2016 Radicacion: 2016-125659 VALOR ACTO: \$ 2,250,075.00

Documento: ESCRITURA 4890 del: 05-10-2016 NOTARIA CUARTA de CALI

Se cancela la anotacion No. 3,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIAL DE HIPOTECA ESC.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

8600343137

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VECERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUES DEL CASTILLO

SUBETAPA V 8300538122

X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-11-2016 Radicacion: 2016-125659 VALOR ACTO: \$ 60,140,000.00

Documento: ESCRITURA 4890 del: 05-10-2016 NOTARIA CUARTA de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VECERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUES DEL CASTILLO

SUBETAPA V 8300538122

A: RIOS PEREZ YORMEN DE JESUS

31524398 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-11-2016 Radicacion: 2016-125659 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 4890 del: 05-10-2016 NOTARIA CUARTA de CALI

ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RIOS PEREZ YORMEN DE JESUS

31524398 X

A: RIOS PEREZ YORMEN DE JESUS

31524398

A: A FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS MENORES Y ACTUALES QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 19-08-2021 Radicacion: 2021-64791 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3320 del: 09-08-2021 NOTARIA CUARTA de CALI

Se cancela la anotacion No. 7,



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

Nro Matricula: 370-919405

Pagina 3

Impreso el 10 de Julio de 2024 a las 12:07:11 p.m

**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 pagina

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA # 4890 DEL 05-10-2016 DE LA NOTARIA 4 DE CALI.

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

A: RIOS PEREZ YORMEN DE JESUS

31524398 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 19-08-2021 Radicacion: 2021-64791 VALOR ACTO: \$ 14,000,000.00

Documento: ESCRITURA 3320 del: 09-08-2021 NOTARIA CUARTA de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: RIOS PEREZ YORMEN DE JESUS

31524398

A: CALDERON CARVAJAL ANYI MILIENA

1144212419 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 20-09-2022 Radicacion: 2022-82709 VALOR ACTO: \$ 145,000,000.00

Documento: ESCRITURA 3904 del: 25-07-2022 NOTARIA CUARTA de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: CALDERON CARVAJAL ANYI MILIENA C.C.114412419

A: CARVAJAL GARCIA LINDA DARNELLY

66680739 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 24-06-2024 Radicacion: 2024-42349 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 40-19-820 del: 22-04-2024 ALCALDIA DE JAMUNDI de JAMUNDI

ESPECIFICACION: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CASTATRAL NUMERO PREDIAL NACIONAL 76364010000001074004100000 RADICACION 2024-4000785 (OTRO)

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

A: ALCALDIA DE JAMUNDI-SECRETARIA DE HACIENDA OFICINA DE GESTION CATASTRAL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2016-1991 fecha 01-04-2016

CORREGIDO TIPO DE PREDIO "URBANO" EN VEZ DE RURAL, CONFORME A LA COPIA

SIMPLE DE LA ESCR.#460 DEL 05-03-2010 DE LA NOTARIA VEINTIDOS DE CALI, QUE

REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA. VALE. ARTICULO 59 LEY 1579/2012.

MER.

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2024-1599 fecha 23-02-2024

SE AGREGA EN DES/CABIDA Y LINDEROS, LOTE CON CASA DE HABITACION, SEGUN ESC

4890 DEL 05-10-2016 NOT 4 DE CALI, CONFORME REPOSA COPIA EN EL SISTEMA IRIS

DE ESTA OFICINA-VALE-ART 59 LEY 1579/12 EMR

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 3 Radicacion: ICARE-2024 fecha 13-04-2024

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL

G.C. MUNICIPIO JAMUNDI, RES. 40-02-19-90 DEL 2024-04-02 PROFERIDA POR ESA

ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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

Nro Matricula: 370-919405

Pagina 4

Impreso el 10 de Julio de 2024 a las 12:07:11 p.m

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

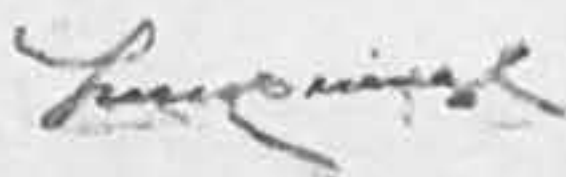
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJEBA49 Impreso por: CAJEBA49

TURNO: 2024-288647 FECHA: 10-07-2024



La Registradora Principal (E): LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES :



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA