



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1024482929

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	RAMON RAMIRO REY VILLAQUIRAN
NIT / C.C CLIENTE	1024482929
DIRECCIÓN	CL 6 SUR # D 6 A-62 URB. ALFAGUARA RIVERAS DEL ROSARIO.
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	RIVERAS DEL ROSARIO
CIUDAD	Jamundi
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

FECHA VISITA	20/09/2024
FECHA INFORME	23/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LEONARDO ANTONIO LOZANO RODRIGUEZ			
NUM. ESCRITURA	5555 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	8	FECHA 21/11/2023
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	7636401000000622003600000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
370-569182	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: La principal vía de acceso al sector Riberas del Rosario es la Calle 2 la cual comunica con el centro del municipio de Jamundí, con el C.C. La 14 de Alfaguara, Estadio de Futbol de Jamundí, hospital de Jamundí, entre otros, cerca está la avenida Cañasgordas la cual comunica con el municipio 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	Jardín Infantil	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 211,566,684

VALOR ASEGURABLE \$ COP 211,566,684

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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	Residencial R2
Uso Compatible Según Norma	No indica
Uso Condicionado Según Norma	No indica
Uso Prohibido Según Norma	No Indica

Área Lote	63.94	Frente	5.56
Forma	Rectangulo	Fondo	11.50
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO O DECRETO N°. 002 DE 2002
Antejardín	De acuerdo con el tipo de vía.
Uso principal	Residencial R2
Altura permitida pisos	2 pisos y alto en vías internas V2 5 pisos en vías V1.
Aislamiento posterior	3.00 x 3.00 metros
Índice de ocupación	No indica
Índice de construcción:	No Indica
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.94	AREA DE TERRENO	M2	63
AREA CONSTRUIDA	M2	73	AREA CONSTRUIDA	M2	69

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.94	AREA DE TERRENO	M2	63.94
AREA PISO 1	M2	42	AREA PISO 1	M2	42
AREA PISO 2	M2	43.90	AREA PISO 2	M2	43.90

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:	Sector	Predio
Paradero: NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire: NO	Basura: NO	Ruido: NO	Cond.seguridad: NO	Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 6 SUR # D 6 A- 62 URB. ALFAGUARA RIVERAS DEL ROSARIO.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

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.

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	63.94	M2	\$1,293,661.00	39.10%	\$82,716,684.34
Area Construida	Casa 2 pisos	85.90	M2	\$1,500,000.00	60.90%	\$128,850,000.00
TOTALES					100%	\$211,566,684

Valor en letras Doscientos once millones quinientos sesenta y seis mil seiscientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$211,566,684

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12 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

General: Inmueble ubicado en: El Sector Riberas del Rosario, zona sur del municipio de Jamundí. **Al inmueble se llega así:** La principal vía de acceso al sector Riberas del Rosario es la Calle 2 la cual comunica con el centro del municipio de Jamundí, con el C.C. La 14 de Altaguardia, Estadio de Fútbol de Jamundí, hospital de Jamundí, entre otros, cerca está la avenida Cañasgordas la cual comunica con el municipio de Cali; sector con adecuada red de servicios públicos. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

Garaaje: El garaaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: La principal vía de acceso al sector Riberas del Rosario es la Calle 2 la cual comunica con el centro del municipio de Jamundí, con el C.C. La 14 de Altaguardia, Estadio de Fútbol de Jamundí, hospital de Jamundí, entre otros, cerca está la avenida Cañasqordas la cual comunica con el municipio de Cali; sector con adecuada red de servicios públicos.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Bien inmueble con acabados originales, en buen estado de conservación.

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	Riveras del Rosario	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3015174620	63.94	110	\$1,700,000	\$187,000,000
2	Riveras del Rosario	\$217,000,000	0.95	\$206,150,000	3157128676	63.94	82	\$1,500,000	\$123,000,000
3	Riveras del Rosario	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3217664268	63.94	82	\$1,500,000	\$123,000,000
Del inmueble					63.94	85.90			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$79,000,000	\$1,235,533	1.0	1.0	1.00	\$1,235,533
2	\$83,150,000	\$1,300,438	1.0	1.0	1.00	\$1,300,438
3	\$86,000,000	\$1,345,011	1.0	1.0	1.00	\$1,345,011
					PROMEDIO	\$1,293,660.72
					DESV. STANDAR	\$55,052.58
					COEF. VARIACION	4.26%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,293,661.00	AREA	63.94	TOTAL	\$82,716,684.34
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	85.90	TOTAL	\$128,850,000.00
VALOR TOTAL		\$211,566,684.34				

Observaciones:
Enlaces:

1-<https://fincaraizelpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1869724-reddeempresariosinmobiliarios>

2-<https://fincaraizelpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1953510-andesinmobiliaria>

3-<https://fincaraizelpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1682076-reddeempresariosinmobiliarios>

REPOSICION

Casa Riberas del Rosario

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	85.90
Área construida vendible	85.90
Valor M2 construido	\$2,213,285
Valor reposición M2	\$190,121,182
Valor reposición presupuesto M2	\$2,213,285
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,213,285
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	27 %
Fitto y corvin %	32.14 %
Valor reposición depreciado	\$1,501,935
Valor adoptado depreciado	\$1,500,000
Valor total	\$128,850,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 6 SUR # D 6 A- 62 URB. ALFAGUARA RIVERAS DEL ROSARIO. | RIVERAS DEL ROSARIO | Jamundi | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

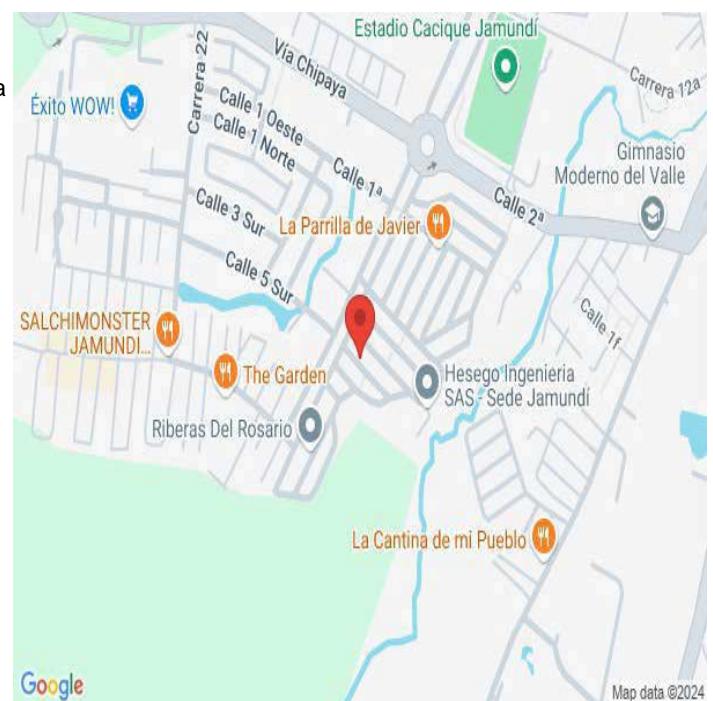
Latitud: 3.255233

Longitud: -76.552933

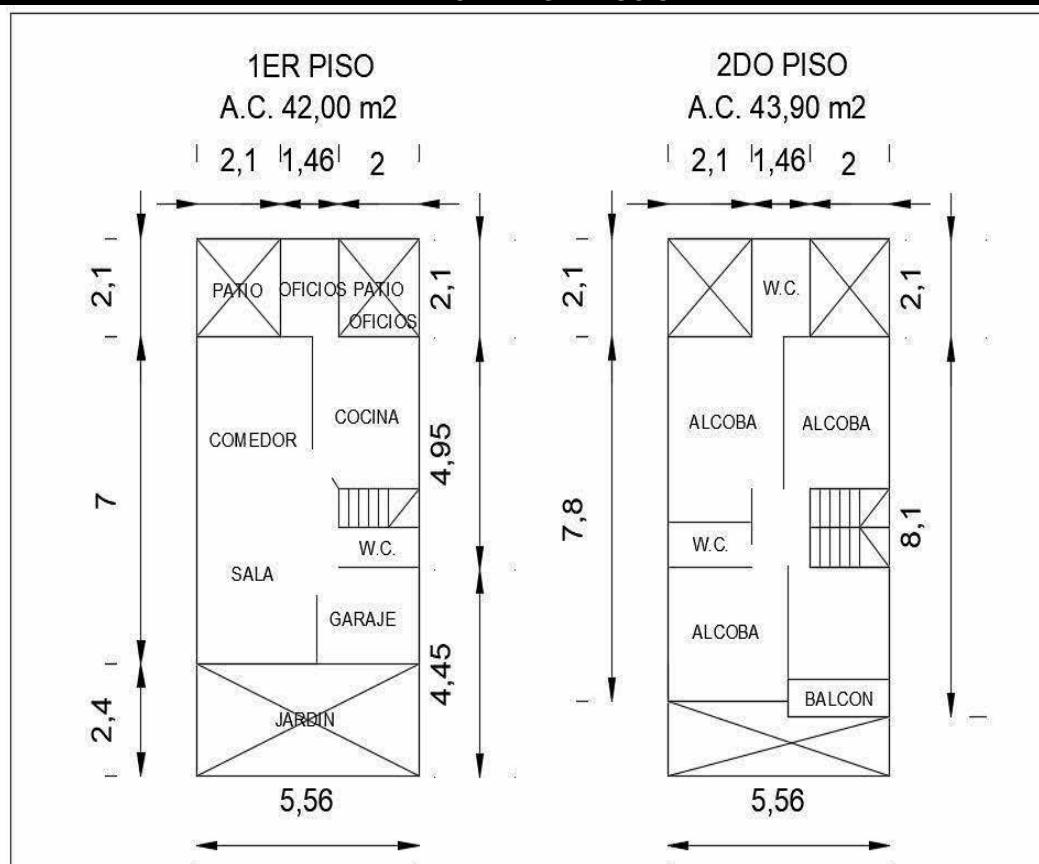
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 15' 18.8388''

Longitud: 76° 33' 10.5582''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Nota. El presente croquis es realizado con medidas aproximadas tomadas en sitio, en ninguno de los casos representa un levantamiento arquitectónico o topográfico

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



FOTOS General



FOTOS General

Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



Garaje



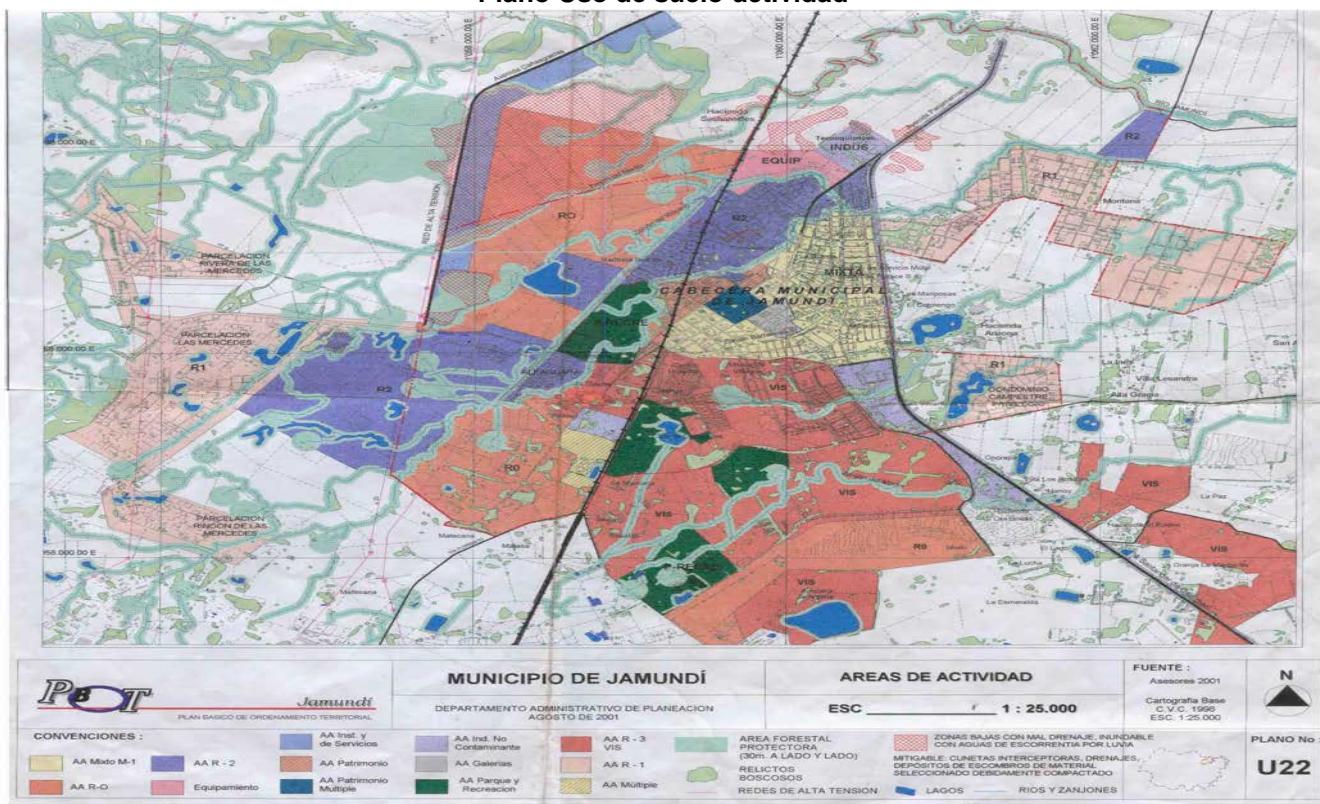
FOTOS General

Garaje

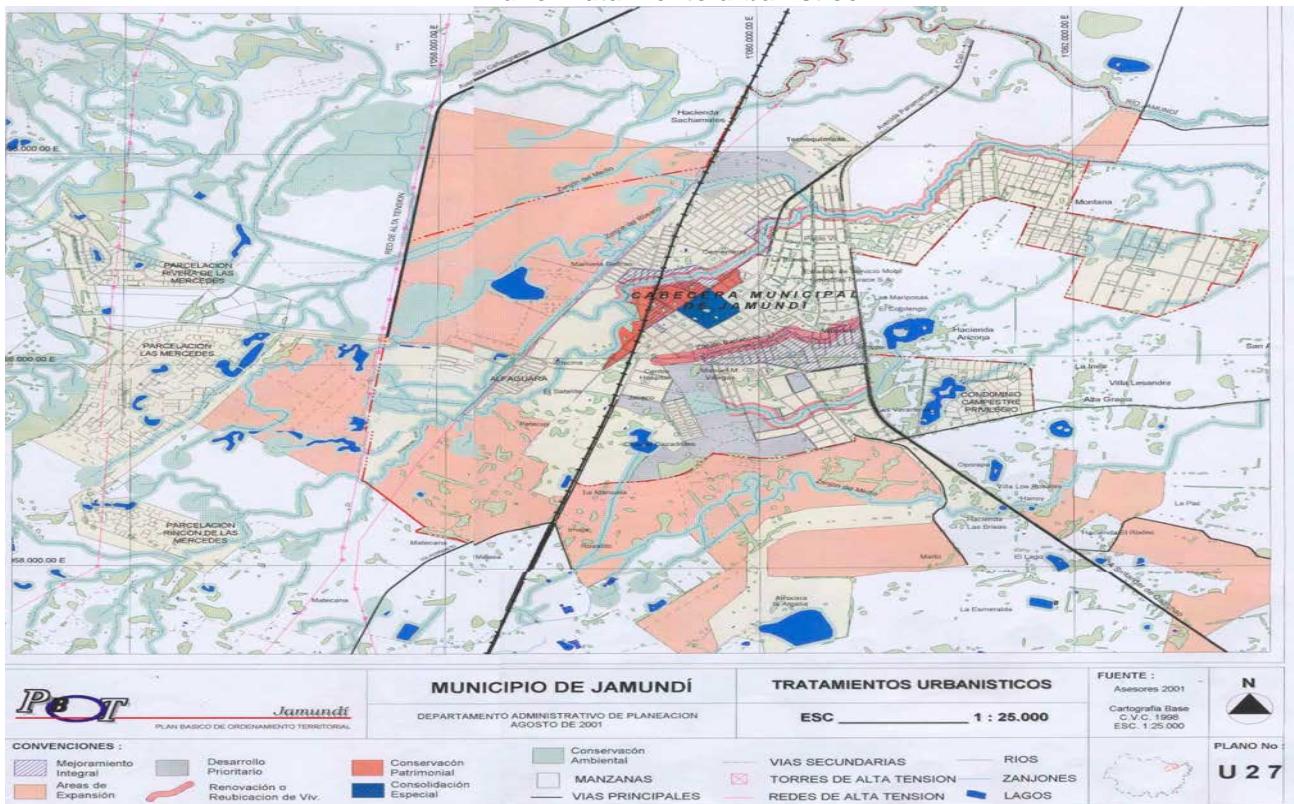


CRUCE CARTOGRÁFICO

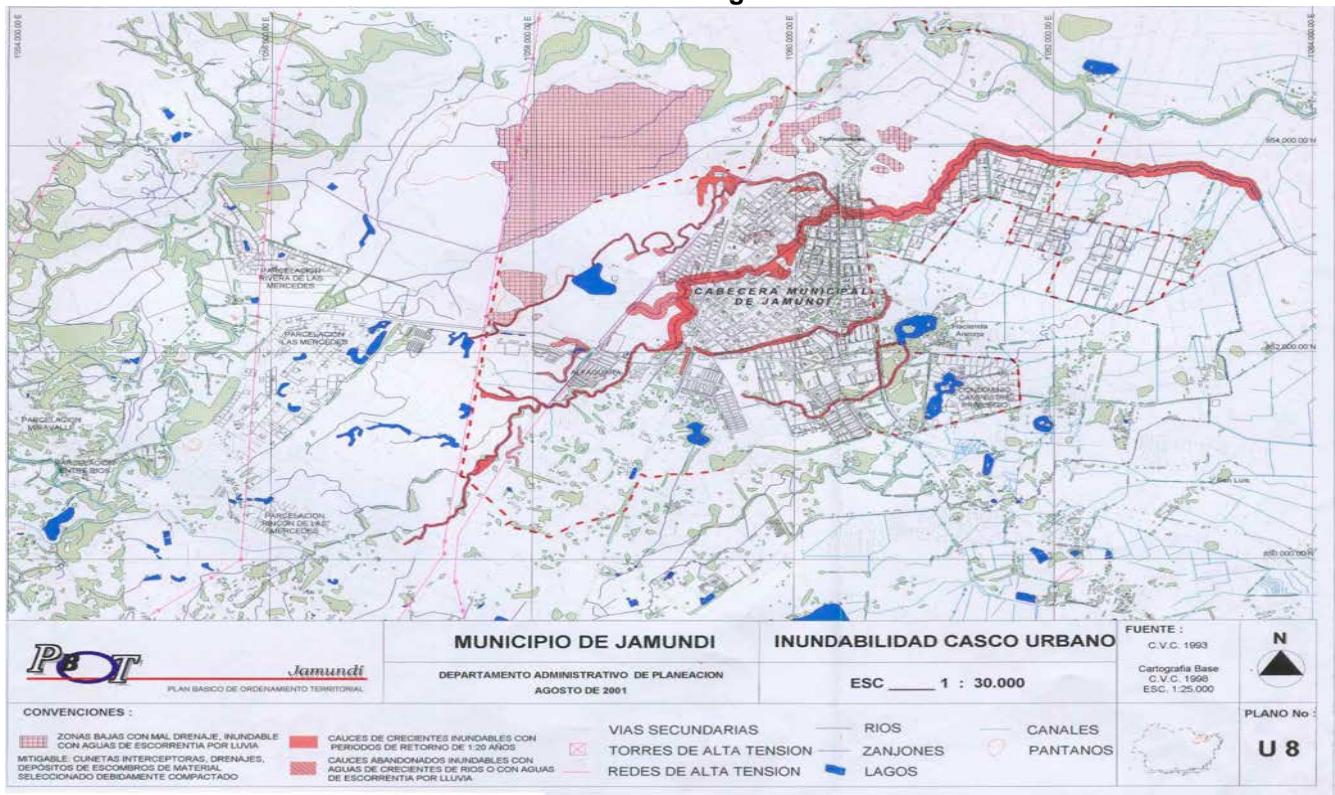
Plano Uso de suelo-actividad



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 --- **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 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 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-1024482929



PIN de Validación: aebe0abe

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: aebe0abe

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

aebe0abe

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



PIN de Validación: aebe0abe



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1024482929 M.I.: 370-569182



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

Certificado generado con el Pin No: 2409039679100033604

Nro Matrícula: 370-569182

Pagina 1 TURNO: 2024-368339

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 05:30:17 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 10-02-1997 RADICACIÓN: 1997-7907 CON: ESCRITURA DE: 05-02-1997

CODIGO CATASTRAL: CCW0005ABYBCOD CATASTRAL ANT: 763640100000006220036000000000

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 8221 de fecha 30-11-96 en NOTARIA 9 de CALI LOTE 36 - SECTOR I.Y CASA DE HABITACION con area de 63,94M2.
(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOC. ALFAGUARA S.A. VERIFICO DESENGLOBE POR ESC.5961 DEL 23-09-96 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 25-09-96.-----LA SOC. ALFAGUARA ACLARO LA ESC.5961 ANTES MENCIONADA EN CUANTO AL AREA NETA DE CADA UNA DE LAS MANZANAS RESULTANTES, MEDIANTE ESC.8.221 DEL 30-12-96 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 5 DE FBRO. DE 1997.--- POR ESCRITURA 3118 DEL 31-05-96 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 06-06-96 LA SOC. ALFAGUARA S.A. ACTUALIZO AREA Y LINDEROS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION, Y ACLARO QUE EL NOMBRE DE LA URBANIZACION ES ALFAGUARA - RIBERAS DEL ROSARIO.----- LA SOCIEDAD ALFAGUARA S.A.

VERIFICO RELOTEO MEDIANTE ESCRITURA 904 DEL 21-02-95 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 28-02-95.LA SOCIEDAD "ALFAGUARA S.A.", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A "AGROVELEZ GOMEZ & CIA. S. EN C.", SEGUN ESCRITURA #8140 DEL 30-12-94, NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 30-12-94. -----POR ESCRITURA 3814 DEL 31-05-95 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 12-07-95 LA SOCIEDAD AGROVELEZ GOMEZ Y CIA. LTDA. RENUNCIA A LA ACCION RESCISORIA QUE POR LESION ENORME PUEDA ORIGINARSE DEL CONTRATO DE COMPROVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA 8140, ANTES CITADA. TAMBEN POR ESCRITURA 3442 DEL 16-05-95 NOTARIA 9 CALI REGISTRADA EL 22-05-95, SE ACLARA LA ESCRITURA 8140 DEL 30-12-94, ANTES ALUDIDA, EN CUANTO A LA CITAR CORRECTAMENTE EL NUMERO DEL ACTA MEDIANTE LA CUAL SE AUTORIZO AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD AGROVELEZ GOMEZ Y CIA LTDA. PARA OTORGAR DICHA ESCRITURA. . -----

----- POR ESCRITURA #7975 DEL 22-12-94, NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 26-12-94, "AGROVELEZ GOMEZ Y CIA. LTDA", ADQUIRIO DE "ALFAGUARA S.A.", SEGUN RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPROVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA #6525, CUYA RESOLUCION SE VERIFICO POR ESCRITURA 7975 DEL 22-12-94 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 26-12-94.----- "ALFAGUARA S.A.", ADQUIRIO POR COMPRA A AGROVELEZ GOMEZ Y CIA S. EN C.", SEGUN ESCRITURA #6525 DEL 11-10-94, NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 12-10-94. "AGROVELEZ GOMEZ Y CIA S. EN C.", ADQUIRIO POR COMPRA A BENJAMIN VELEZ ANGEL, SEGUN ESCRITURA #1838 DEL 31-12-80, NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 14-04-81. VELEZ ANGEL BENJAMIN, ADQUIRIO POR COMPRA A MERCEDES BARONA DE OLANO, SEGUN ESCRITURA #2088 DEL 25-04-62 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 14-05-62

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 6 SUB. # D 6 A- 62, URBANIZACION AL EAGUARÁ, RIVERAS DEL ROSARIO"

1) LOTE -URB ALFAGUARA- RIBERAS DEL ROSARIO -MANZANA 10 LOTE 36 - SECTOR I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409039679100033604

Nro Matrícula: 370-569182

Página 3 TURNO: 2024-368339

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 05:30:17 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-04-1997 Radicación: 1997-30635

Doc: ESCRITURA 0398 del 06-03-1997 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$24,697,167

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA.- (GRAVAMEN- SEGUNDA COLUMNA).

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

DE: LOZANO GUTIERREZ NOYmen ALFONSO

CC# 12530115 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-10-1997 Radicación: 1997-97833

Doc: ESCRITURA 2447 del 20-10-1997 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION ESCT.#0398 DE 16-03-97 NOTARIA 4 DE CALI, EN EL SENTIDO DE INDICAR EL NUMERO CORRECTO DE UPACS,LIQUIDADAS EL 06-03-97,ASI MISMO COMPARCE LA CONYUGE DEL COMPRADOR MARIA ADALID RODRIGUEZ ACEPTANDO LA NO AFECTACION A VIVIENDA FLIAR.

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

DE: SOC. ALFAGUARA S. A.

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

A: LOZANO GUTIERREZ NOYmen ALFONSO

CC# 12530115 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-06-1999 Radicación: 1999-39230

Doc: ESCRITURA 0967 del 04-06-1999 NOTARIA CUARTA de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$4,500,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA CONSTITUIDA POR ESCRITURA # 3027 DE 10-07-96 NOTARIA SEPTIMA CALI. ESTE Y OTROS.

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

A: SOCIEDAD ALFAGUARA S.A.

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-04-2002 Radicación: 2002-27769

Doc: OFICIO 2410 del 30-11-2001 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CTO. de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO (MEDIDA CAUTELAR CUARTA COLUMNA)

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

DE: AV VILLAS

A: LOZANO GUTIERREZ NOEYmen ALFONSO (SIC)

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-02-2003 Radicación: 2003-13242

Doc: OFICIO 175 del 03-02-2003 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409039679100033604

Nro Matrícula: 370-569182

Página 5 TURNO: 2024-368339

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 05:30:17 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: LOZANO GUTIERREZ NOYmen ALFONSO

CC# 12530115

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 02-09-2022 Radicación: 2022-76653

Doc: ESCRITURA 2774 del 18-08-2022 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$24,697,167

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA
ESCRITURA 398 DEL 06-MARZO-1997 NOTARIA CUARTA DE CALI

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

NIT# 8600358275

A: LOZANO GUTIERREZ NOYmen ALFONSO

CC# 12530115

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 19-01-2024 Radicación: 2024-2068

Doc: ESCRITURA 5555 del 21-11-2023 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$36,485,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: LOZANO GUTIERREZ NOYmen ALFONSO

CC# 12530115 (CAUSANTE)

DE: RODRIGUEZ PERDOMO MARIA ADALID

CC# 31229534 (CAUSANTE)

A: LOZANO RODRIGUEZ LEONARDO ANTONIO

CC# 6102272 X 100%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6026 Fecha: 23-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1620 Fecha: 24-02-2014

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 13-04-2024

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: C2024-7030 Fecha: 28-08-2024

AGREGADO EN CABIDA Y LINDEROS "Y CASA DE HABITACION" CONFORME ESCRITURA 0398 06-03-1997 DE LA NOTARIA 4 DE CALI, COPIA QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA VALE ART.59 LEY 1579/12 LCG.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409039679100033604

Nro Matrícula: 370-569182

Página 6 TURNO: 2024-368339

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 05:30:17 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: 2024-368339

FECHA: 03-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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