



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-16830332

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS EDUARDO PARADA QUIÑONEZ	FECHA VISITA	20/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	16830332	FECHA INFORME	23/09/2024
DIRECCIÓN	CALLE 5 3-56 B EL PORTAL DE JORDAN	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	Portal del Jordan	REMODELADO	
CIUDAD	Jamundi	OCCUPANTE	Arrendatario
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	Yanivi Perez Tumal y otros			
NUM. ESCRITURA	528 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	23	FECHA 23/02/2021
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	76364010000006180032000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
370-589543	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Portal del Jordan, zona sur del municipio de Jamundi.

Al inmueble se llega así: Son pavimentadas y su estado actual es bueno, el inmueble está sobre la calle 5, que es una vía peatonal local (existente); la carrera 10, es una vía arteria secundaria, cuenta con una calzada, dos carriles, en dos sentidos; la carrera 3, vía colectora, de una calzada, dos carriles, en dos sentidos.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	4	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	2	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	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	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 152,138,832

VALOR ASEGURABLE \$ COP 152,138,832

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. 1. NO SUBSANABLE: Bien inmueble subdividido en 2 unidades de vivienda con accesos independientes, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. 2. Escaleras en antejardín, tendría que tener licencia y planos donde aprueben esta escalera.

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
NIT. 905.441.334-1

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	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 Protección	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	45.90	Frente	4.50
Forma	Rectangulo	Fondo	10.20
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:3

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO O DECRETO N°. 002 DE 2002
Antejardín	1,5 metros (o segun tipo de via)
Uso principal	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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.90	AREA DE TERRENO	M2	46
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	32
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	17028000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.90	AREA DE TERRENO	M2	45.90
AREA PISO 1	M2	39.30	AREA PISO 1	M2	39.30
AREA PISO 2	M2	43.30	AREA PISO 2	M2	43.30
AREA PISO 3	M2	15.80	AREA PISO 3	M2	15.80

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	400-500	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amboblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si
Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO
Arborización:	
SI	

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
		NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 5 3-56 B EL PORTAL DE JORDAN

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja plastica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

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: Cl 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	45.90	M2	\$1,004,114.00	30.29%	\$46,088,832.60
Area Construida	Casa 2 pisos	82.60	M2	\$1,150,000.00	62.44%	\$94,990,000.00
Area Construida	3er Piso Obra Negra	15.80	M2	\$700,000.00	7.27%	\$11,060,000.00
TOTALES					100%	\$152,138,832

Valor en letras

Ciento cincuenta y dos millones ciento treinta y ocho mil ochocientos treinta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$152,138,832
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 media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEADES

General: Inmueble ubicado en: Barrio Portal del Jordan, zona sur del municipio de Jamundi. **Al inmueble se llega así:** Son pavimentadas y su estado actual es bueno, el inmueble está sobre la calle 5, que es una vía peatonal local (existente); la carrera 10, es una vía arteria secundaria, cuenta con una calzada, dos carriles, en dos sentidos; la carrera 3, vía colectora, de una calzada, dos carriles, en dos sentidos. 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.

Garaje: El bien inmueble no tiene garaje. Ubicado sobre vía peatonal.

Entorno: El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de uso residencial. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay viviendas de 1 a 3 pisos. Algunas edificaciones son ocupadas por panaderías, tiendas, cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general. Cerca está el centro de la ciudad como eje de atracción del comercio, y con bienes de patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de Jamundí: Parroquia Nuestra Señora del Rosario, El Parque Central, Palacé, Alcaldía municipal de Jamundí, entidades financieras, entidades de salud (Centro médico, EPS Sanitas, industria (Arrocera, la Esmeralda).

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropa: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Bien inmueble con acabados sencillos, 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALLE 6 CON 1C SUR PORTAL DEL JORDAN	\$150,000,000	0.93	\$139,500,000	3146951517	39	70	\$1,415,000	\$99,050,000
2	Portal del Jordan	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3116068572	45	65	\$1,200,000	\$78,000,000
3	Portal del Jordan	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	3215283298	45.90	70	\$1,100,000	\$77,000,000
Del inmueble						45.90	98.40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,450,000	\$1,037,179	1.0	1.0	1.00	\$1,037,179
2	\$45,500,000	\$1,011,111	1.0	1.0	1.00	\$1,011,111
3	\$44,250,000	\$964,052	1.0	1.0	1.00	\$964,052
				PROMEDIO	\$1,004,114.30	
				DESV. STANDAR	\$37,062.29	
				COEF. VARIACION	3.69%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,004,114.00	AREA	45.90	TOTAL	\$46,088,832.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	98.40	TOTAL	\$113,160,000.00
VALOR TOTAL		\$159,248,832.60				

Observaciones:**Enlaces:**1-<https://www.fincafeiz.com.co/casa-en-venta-jamund/7720625>2-<https://fincafeiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-sur-portal-del-jordan-vp1469073-portalhouses>3-<https://www.fincafeiz.com.co/casa-en-venta/191124702>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 5 3-56 B EL PORTAL DE JORDAN | Portal del Jordan | Jamundi | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

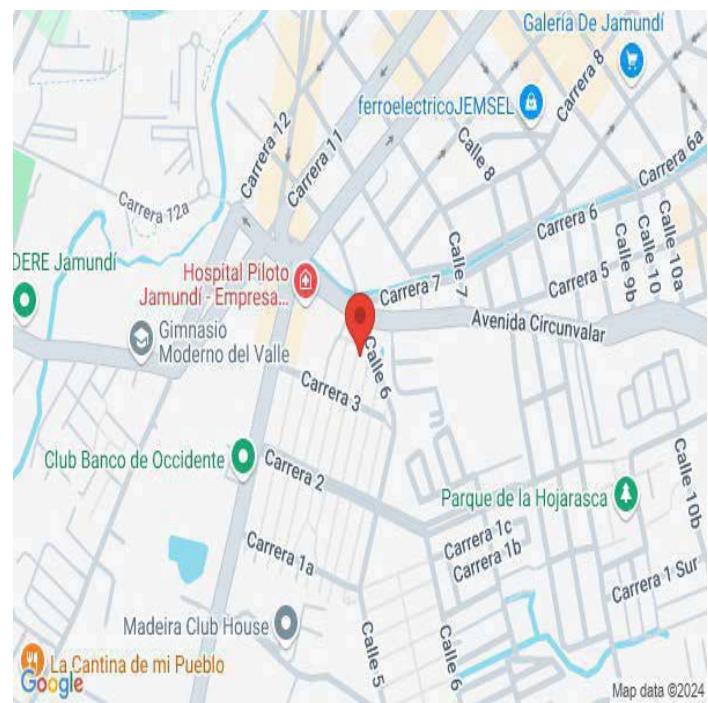
Latitud: 3.256807

Longitud: -76.543433

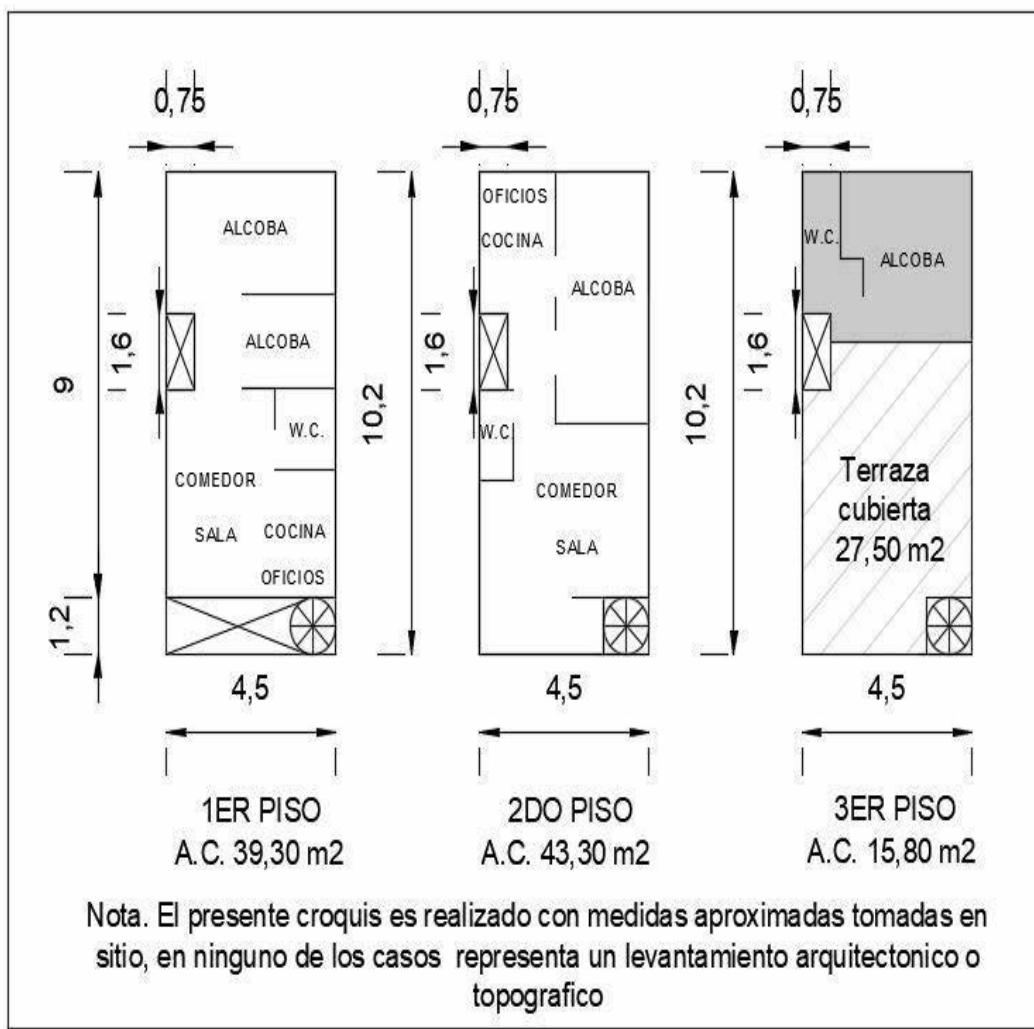
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 15' 24.5046''

Longitud: 76° 32' 36.3582''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble

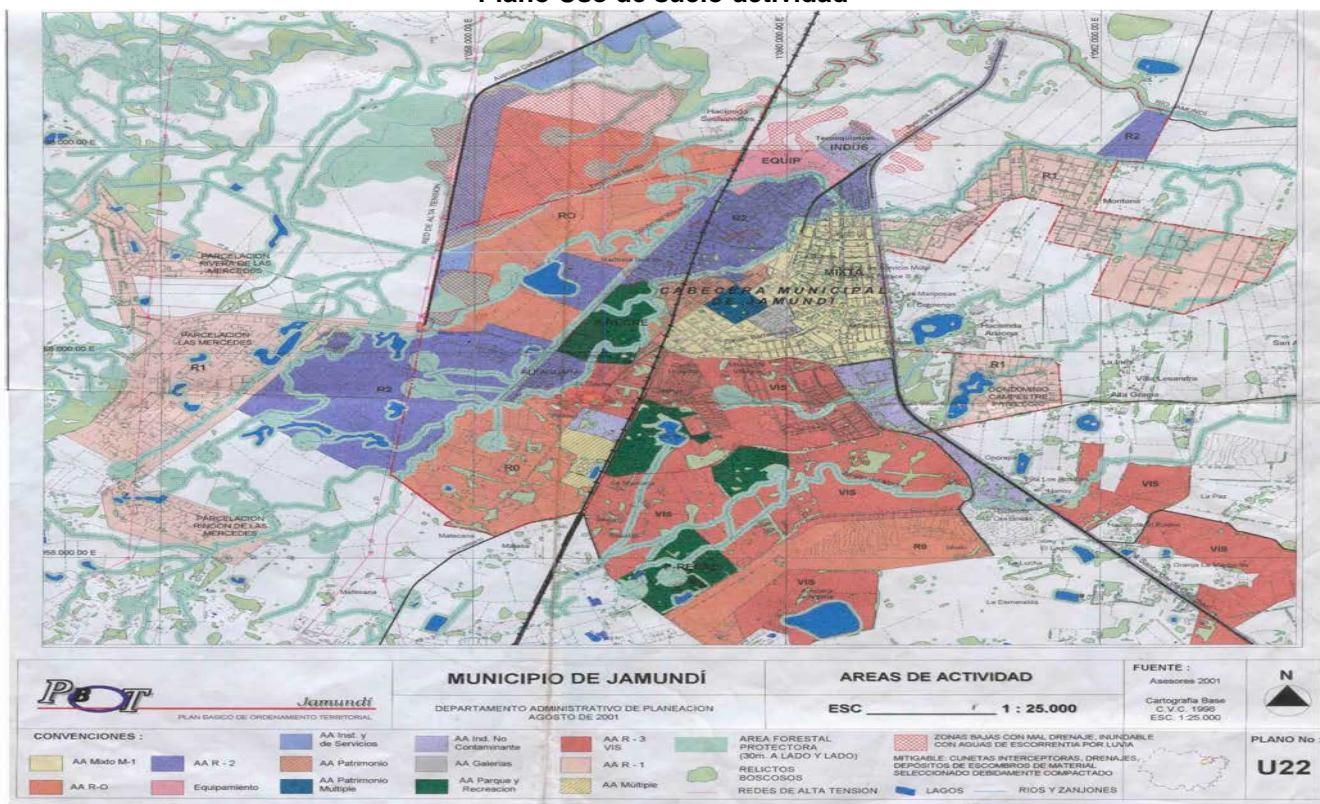


FOTOS General

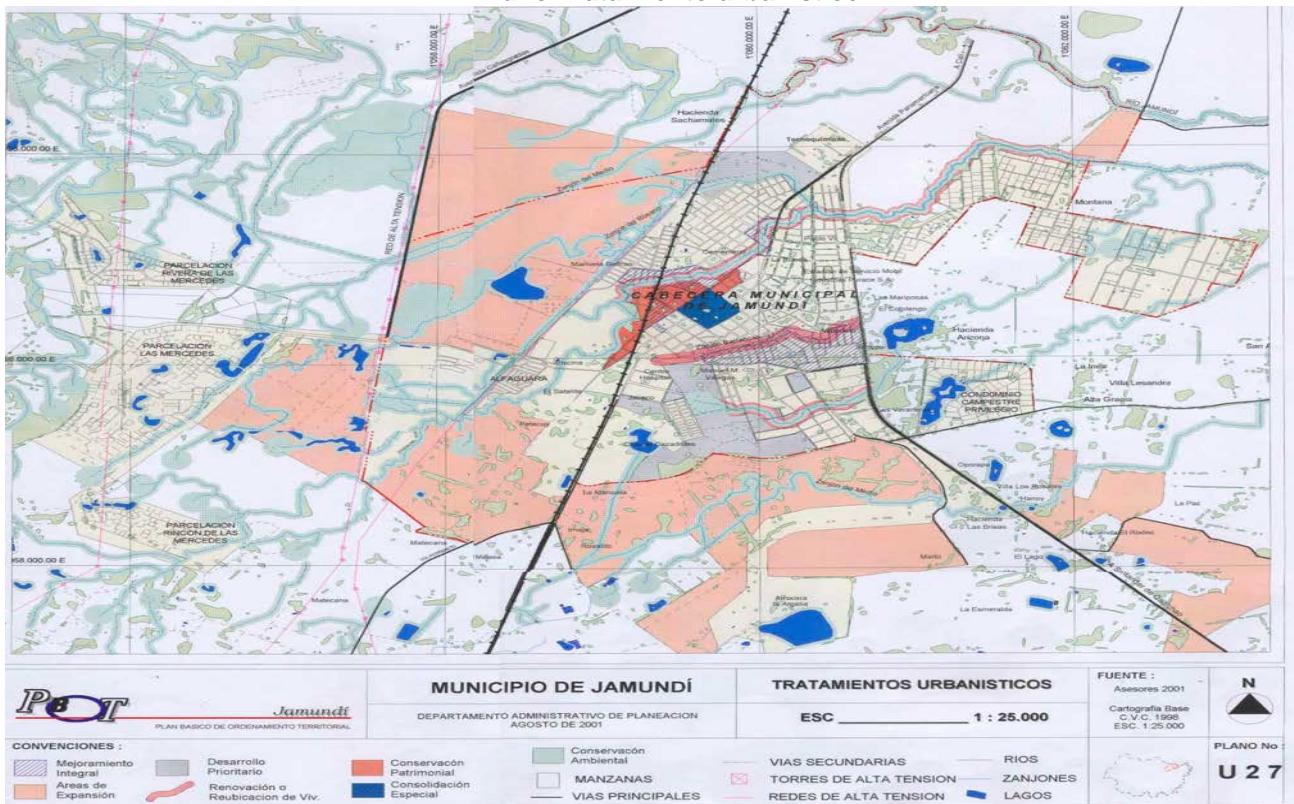


CRUCE CARTOGRÁFICO

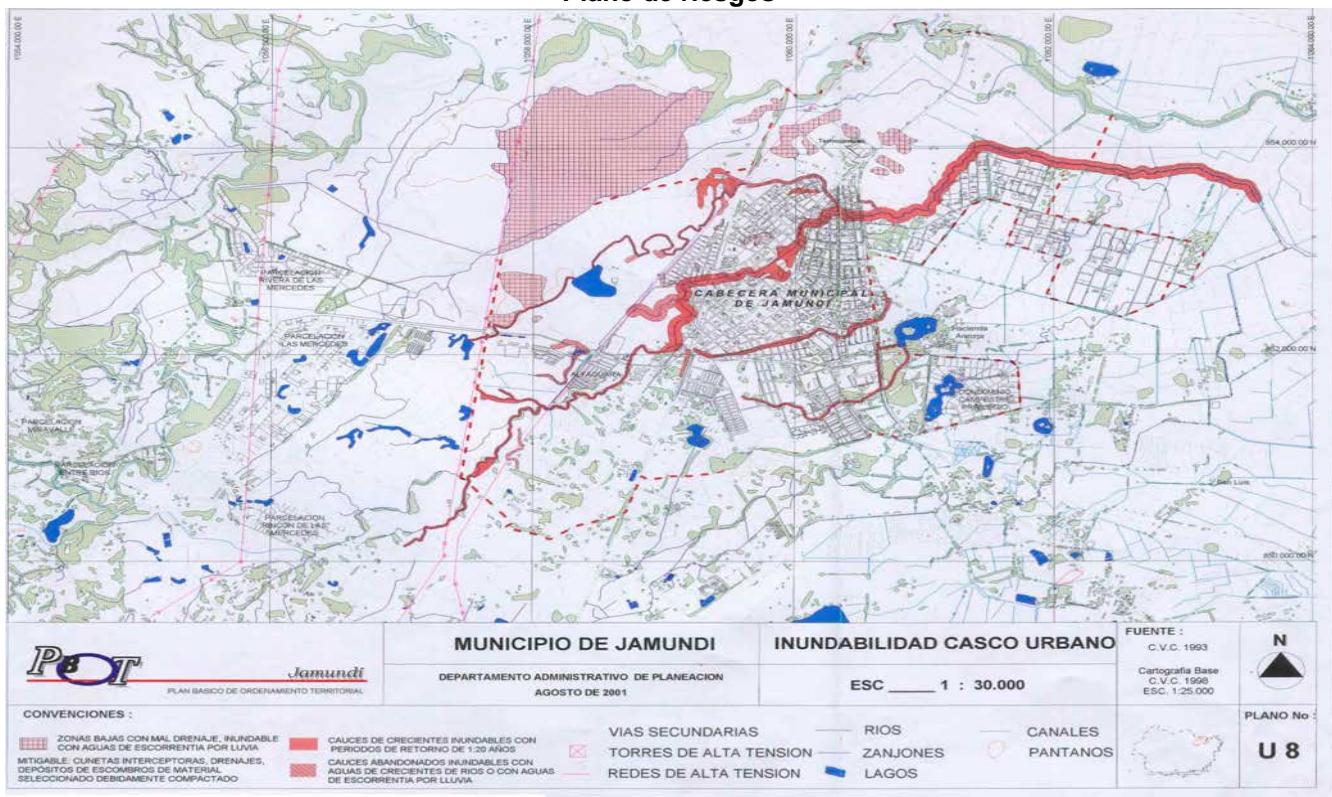
Plano Uso de suelo-actividad



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 evaluador 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-16830332



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-16830332 M.I.: 370-589543

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
DE
Nro Matricula: 370-589543

Página 1

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 02:10:47 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: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 09-12-1997 RADICACION: 1997-11082 CON: ESCRITURA DE: 03-12-1997

CODIGO CATASTRAL: CCW0004ZSUE COD. CATASTRAL ANT.: 76364010000006180032000000000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5377 de fecha 19-11-97 en NOTARIA 11 de CALI LOTE 32 MANZANA 48 con area de 45.90M2

(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD PORTALES DEL JORDAN LTDA. EFECTUO DESENGLOBE Y PORSTERIOR RELOTEO MEDIANTE ESCR#5377 DEL 19-11-97 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 03-12-97. MEDIANTE ESCR#4956 DEL 07-07-95 NOTARIA 9 DE CALI, LA SOCIEDAD "PORTALES DEL JORDAN LTDA" EFECTUO DESENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI : LA SOCIEDAD PORTALES DEL JORDAN LTDA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL MUNICIPIO DE JAMUNDI, SEGUN ESCRITURA #38 DEL 17-01-94 NOTARIA DE JAMUNDI, REGISTRADA EL 20-01-94. EL MUNICIPIO DE JAMUNDI ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON AGRICOLA LA PERLA LTDA., SEGUN ESCRITURA #1125 DEL 22-11-93, NOTARIA UNICA DE JAMUNDI, REGISTRADA EL 15-12-93. LA SOCIEDAD "AGRICOLA LA PERLA LTDA" ADQUIRIO ASI: POR COMPRA A LUCRECIA GARRIDO POR ESCRITURA #6535 DEL 30-09-74 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 23-10-93 LUCRECIA GARRIDO, DE ESTELA ADQUIRIO POR ADJUDICACION PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO SEGUN SENTENCIA DEL 29-05-61, DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REGISTRADA EL 18-07-61, PROTOCOLIZADO POR ESCR.#2866 DEL 27-09-61, NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 02-11-61.- HSL

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL

- 1) LOTE DE TERRENO LOTE 32 MANZANA 48
- 2) CALLE 5 ESTE #3-56 CASA DE HABITACION
- 3) CALLE 5. #3-56 B/EL PORTAL DEL JORDAN

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)
589382

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-04-1994 Radicacion: 31144 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 691 del: 19-04-1994 DPTO. ADTVO. PLANEACION MUNICIPAL DE JAMUNDI

ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA VENTA DE 1700 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN LA URBANIZACION PORTALES DEL JORDAN LTDA.

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE JAMUNDI.

A: SOC. PORTALES DEL JORDAN LTDA.

X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 01-09-1997 Radicacion: 1997-76165 VALOR ACTO: \$ 2,000,000,000.00

Documento: ESCRITURA 3692 del: 20-08-1997 NOTARIA 11 de CALI

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: SOCIEDAD PORTALES DEL JORDAN LTDA.

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "LAS VILLAS"

XP



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

Nro Matricula: 370-589543

Página 2

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 02:10:47 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: 03-12-1997 Radicacion: 1997-110826 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 5377 del: 19-11-1997 NOTARIA 11 de CALI

ESPECIFICACION: 912 RELOTEO

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

A: SOCIEDAD "PORTALES DEL JORDAN LTDA"

X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 26-06-1998 Radicacion: 1998-49272 VALOR ACTO: \$ 14,930,000.00

Documento: ESCRITURA 2562 del: 11-06-1998 NOTARIA ONCE de SANTIAGO DE CALI

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR-PRIMERA COLUMNA. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO.

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. LEY 258 DE 1996. BTA. FISCAL # 1322736

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

DE: PORTALES DEL JORDAN LTDA

A: PARADA QUIÑONES LUIS EDUARDO

16830332 X

A: BELALCAZAR PEREZ YAMILETH

31534346 X

CW

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 26-06-1998 Radicacion: 1998-49272 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2562 del: 11-06-1998 NOTARIA ONCE de SANTIAGO DE CALI

ESPECIFICACION: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA LIMITACION DE DOMINIO-TERCERA COLUMNA.

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

DE: PARADA QUIÑONES LUIS EDUARDO

16830332 X

DE: BELALCAZAR PEREZ YAMILETH

31534346 X

A: A FAVOR DE LOS HIJOS QUE TUvierEN O LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 26-06-1998 Radicacion: 1998-49272 VALOR ACTO: \$ 9,268,536.00

Documento: ESCRITURA 2562 del: 11-06-1998 NOTARIA ONCE de SANTIAGO DE CALI

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: PARADA QUIÑONES LUIS EDUARDO

16830332 X

DE: BELALCAZAR PEREZ YAMILETH

31534346 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 03-09-2004 Radicacion: 2004-71933 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 459 del: 05-08-2004 JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL de JAMUNDI

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: AV VILLAS

X

A: BELALCAZAR PEREZ YAMILETH

X

A: PARADA QUIÑONEZ LUIS EDUARDO

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 17-05-2005 Radicacion: 2005-39445 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 226 del: 05-05-2005 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL de JAMUNDI

Se cancela la anotacion No. 7,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OFICIO 459 DE AGOSTO 05 DE 2004 JUZGADO PRIMERO CIVIL DE

ce n b

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

Nro Matricula: 370-589543

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 02:10:48 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

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

BANCO AV VILLAS

ELALCAZAR PEREZ YAMILETH

PARADA QUIÑONEZ LUIS EDUARDO

X

X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 10-10-2006 Radicacion: 2006-81683 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 1598 del: 19-09-2006 NOTARIA 7 de CALI

Se cancela la anotacion No. 2,

CHP

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.3692/97 ESTE Y OTROS INMUEBLES.-

B.F.10366157.-

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS (HOY)

: PORTALES DEL JORDAN LTDA

NOTACION: Nro 10 Fecha: 18-04-2011 Radicacion: 2011-35070 VALOR ACTO: \$ 9,268,536.00

Documento: CERTIFICADO 343 del: 30-03-2011 NOTARIA 3 de CALI

CHP

Se cancela la anotacion No. 6,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE HIPOTECA ESCR.2562 DEL 11-06-98

SEGUN ESCR.1038 DEL 25-03-2011 NOT 3 CALI B.F.126806 DE 11-04-2011

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

BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A. HOY BANCO COMERCIAL A.V.VILLAS S.A.

8600358275

PARADA QUIÑONEZ LUIS EDUARDO

ELALCAZAR PEREZ YAMILETH

16830332 X

31534346 X

TACION: Nro 11 Fecha: 16-03-2021 Radicacion: 2021-21540 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 528 del: 23-02-2021 NOTARIA VEINTITRES de CALI

Se cancela la anotacion No. 5,

CHP

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FLIA. ESCR.2562/1998

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

PARADA BELALCAZAR JOSE EDURDO

RADA QUIÑONEZ LUIS EDUARDO

ELALCAZAR PEREZ YAMILETH

16830332

31534346

CQF

ACION: Nro 12 Fecha: 16-03-2021 Radicacion: 2021-21540 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 528 del: 23-02-2021 NOTARIA VEINTITRES de CALI

CAR

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION VDA. FLIAR. ESCR.2562/1998 (ANOTACION 4)

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

PARADA QUIÑONEZ LUIS EDUARDO

ELALCAZAR PEREZ YAMILETH

16830332

31534346

CION: Nro 13 Fecha: 16-03-2021 Radicacion: 2021-21540 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 528 del: 23-02-2021 NOTARIA VEINTITRES de CALI

ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)

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

Nro Matricula: 370-589543

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 02:10:48 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

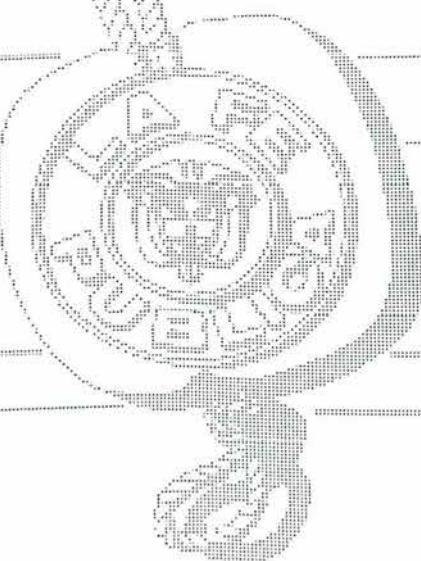
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJEBAA52 Impreso por:CAJEBAA52

TURNO: 2024-359066 FECHA: 28-08-2024

El Registrador : FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A

Al Diaz



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA