



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082835443-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	REYNER ALFONSO RODRIGUEZ ROMERO
NIT / C.C CLIENTE	1082835443
DIRECCIÓN	KR 66 # 2 A OESTE - 91 BLQ A AP 412
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Sector Alto de los Chorros
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/01/2025
FECHA INFORME	10/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YEISSON CAUSADO ARIAS					
NUM.	1895	#NOTARIA	15	FECHA	23/10/2013	
ESCRITURA	EscruturaPH	DEPTO	Valle del Cauca			
CIUDAD	Cali					
ESCRITURA						
CEDULA	760010100189000760004901040053					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ. RESID/CUMBRES DEL REFUGIO					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	3215.43	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	No suministrado					

M. INMOB.	N°
370-550001	BLQ A AP 412

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio Sector Alto de los Chorros está ubicado en la zona sur-occidente del municipio de Cali, delimitado de la siguiente manera; al norte con la Carrera 67 y el barrio Sector Cañaveralejo Guadalupe, al sur con la Carrera 80 y el barrio Altos de Nápoles, al oriente con la calle 1 y los barrios Urbanización Los Chorros, Lourdes; y al occidente con el límite del perímetro urbano.

Al inmueble se llega así: Las principales vías de acceso al sector son la carrera 70, Avenida de Los Cerros (calle 1); vías principales de la ciudad, de 2 calzadas y separador, de alto flujo vehicular, dichas vías son en dos direcciones, por la cual circulan las diferentes rutas de transporte público y rutas del MIO.

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Salá	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,466,681

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,466,681

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
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-01-10 09:45:00


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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	84
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
 Área de actividad Residencial Predominante; Tratamientos urbanístico: Consolidacion Basica C2.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.09
AREA PRIVADA	M2	59.09

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	44.511.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.90

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.09

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 66 # 2 A OESTE - 91 BLQ A AP 412 | Sector Alto de los Chorros | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 189, fecha: 22/01/1996, Notaría: 9 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	71
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1996

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 412 Bloque A	59.09	M2	\$2,275,625.00	100.00%	\$134,466,681.25
TOTALES					100%	\$134,466,681
Valor en letras	Ciento treinta y cuatro millones cuatrocientos sesenta y seis mil seiscientos ochenta y uno Pesos Colombianos					
		TOTAL COMERCIAL				\$134,466,681
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

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 conjunto cuenta con garajes privados y un total de 20 garajes de uso común, sencillos, descubiertos, lineales.

Entorno: El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales como la carrera 70, Avenida de los Cerros se encuentra actividad comercial representada por comercio tipo informal, encontrándose locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía, hay presencia de entidades educativas, comerciales y de servicios: Hospital Departamental Mario Correa Rengifo, Parque Recreativo Lourdes, Institución Educativa Juan Pablo II, Dollarcity Plaza 70, La Gran Colombia Supermercados, Centro Comercial Premier El Limonar, Universidad Cooperativa de Colombia - Sede Sur, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 189, Fecha escritura: 22/01/1996, Notaría escritura: 9, Ciudad escritura: Cali, Administración: 190000, Total unidades: 84, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El bien inmueble fue remodelado en el momento de su primer compraventa, muros estucados y vinilo, piso en granito yretal de marmol, carpinteria en madera en buen estado, cocina integral con gabinetes en madera, baños con aparatos sanitarios y encshape en cerámica.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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 valuaria 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	C.R. BARLOVENTO	4	\$98,000,000	0.95	\$93,100,000	0	\$	0	\$	\$2,327,500.00	3146837200
2	C.R. CUMBRES DEL REFUGIO	4	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,589,270.60	3116400910
3	C.R. CUMBRES DEL REFUGIO	1	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$0	0	\$	\$2,134,032.83	3207203119
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	29	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,327,500.00
2	29	59.09	59.09	0.93	1.0	1.0	1.0	1.0	0.93	\$2,408,021.66
3	29	59.09	59.09	0.98	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	\$2,091,352.17
	29 años									
								PROMEDIO	\$2,275,624.61	
								DESV. STANDAR	\$164,584.88	
								COEF. VARIACION	7.23%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,440,209.49	TOTAL	\$144,191,978.91
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,111,039.73	TOTAL	\$124,741,337.50
VALOR TOTAL	\$134,466,681.25			

Observaciones:

La oferta número 2 corresponde a un apartamento remodelado totalmente, con pisos en mármol, cocina integral, baños remodelados y carpintería en madera, este apartamento tiene parqueadero privado con escritura certificado de traición e impuesto predial, la unidad cuenta con 20 parqueaderos privados. La oferta número 3 ubicada en el mismo conjunto residencial corresponde a un apartamento en su estado original ubicado en un primer piso, pero sin garaje privado, tiene acceso a la Bahía de los garajes comunes del conjunto residencial.

Enlaces:

1-<https://fincajalz-elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-call-sur-lourdes-vp1979335-bienesraicescolcionaline>2-[En Sitio](#)3-<https://www.fincajalz.com.co/apartamento-en-venta/10896224>

DIRECCIÓN:

KR 66 # 2 A OESTE - 91 BLQ A AP 412 | Sector Alto de los Chorros | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

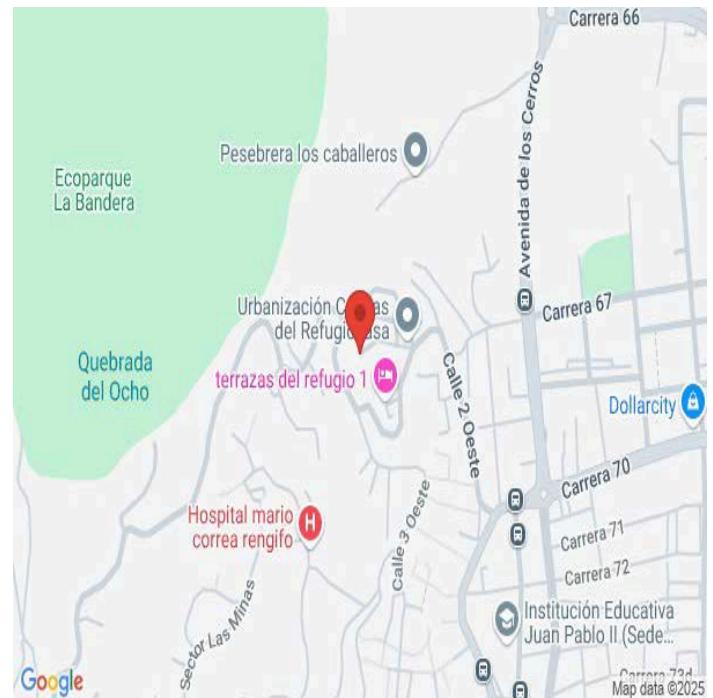
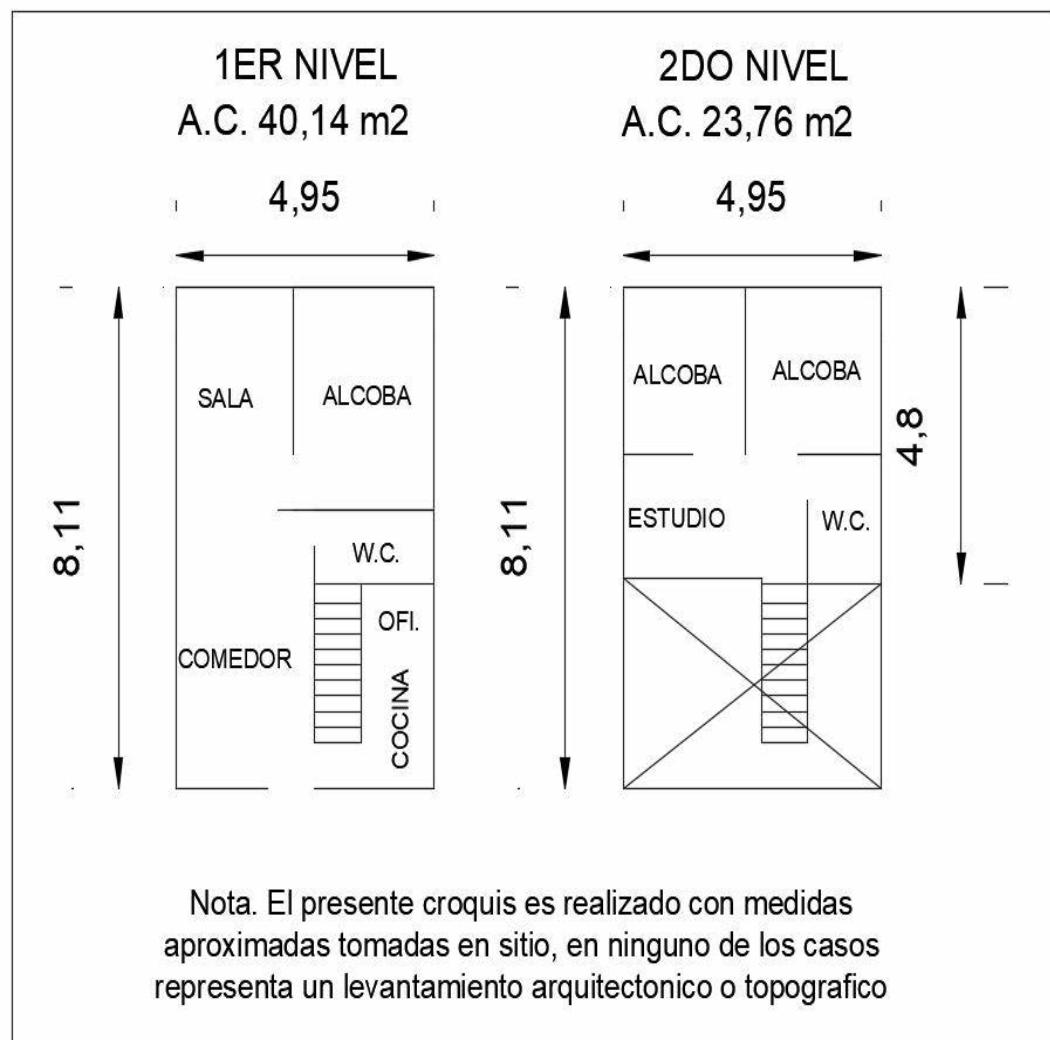
Latitud: 3.394417

Longitud: -76.560135

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 23' 39.9006''

Longitud: 76° 33' 36.486''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

OTROS ANEXOS

Recibo de pago

← Comprobante

Movimiento hecho en:

Nequi

Número de referencia

M8449965



⊕ Pago con QR

Pago en

Los Rosales Cons Inm

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

07 de enero de 2025 a las 05:07 p. m.

¿Preguntas? Ve al menú Movimientos en la app Nequi y reporta un problema.

Supervisión y Registro
de Colombia
VIGILADO

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



FOTOS General



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitación principal



Habitación 2



Habitación 3



Conexion habitación 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General

Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ

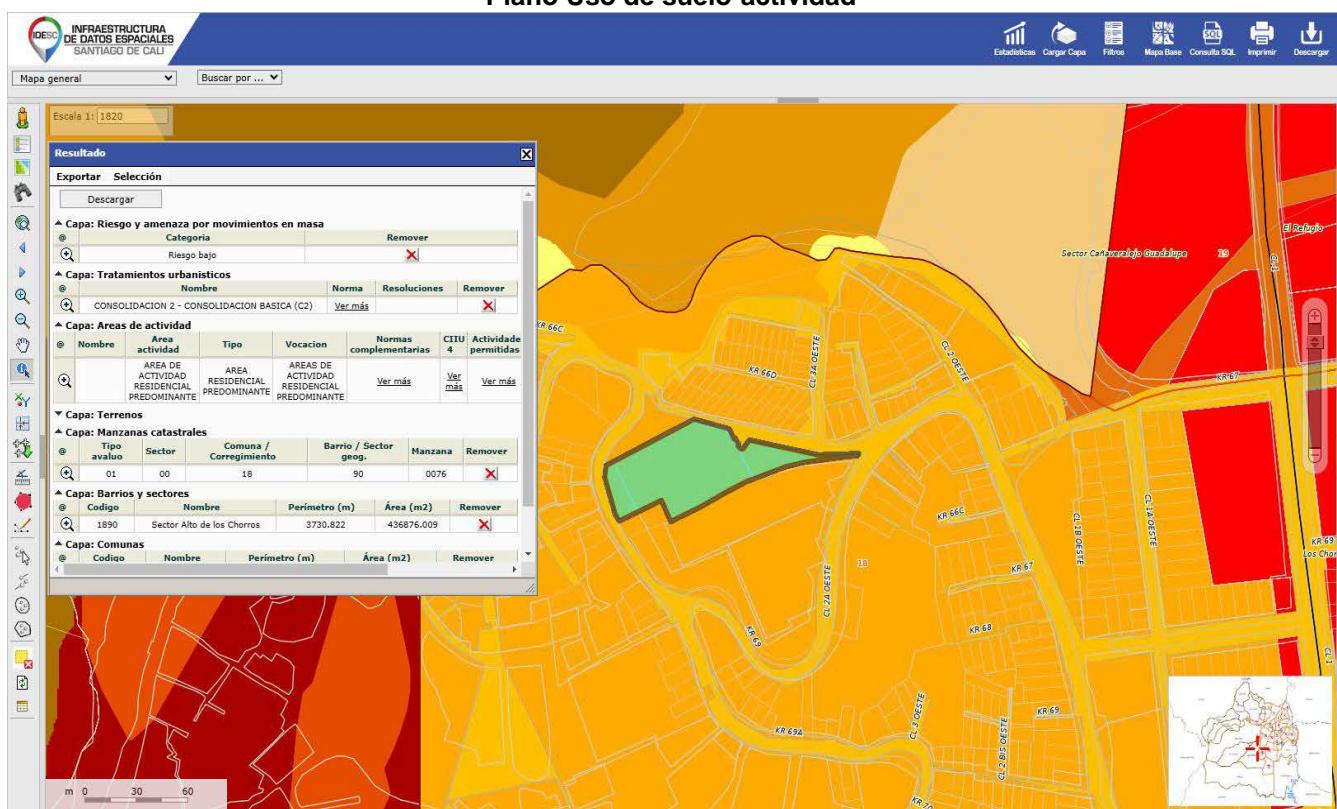


Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 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-1082835443-2



PIN de Validación: aca60a7d

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

Número de avaluador: AVAL-16932186

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 Activivo y se inscribe en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> 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	Regímen Regímen de Transición	Fecha de actualización 16 Dic 2021	Regímen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> 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	Regímen 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: aca60a7d



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 APTÓ 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3133648276

Correo Electrónico: aca60a7d@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos y Liquidación: Kuzar

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 dia 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

aca60a7d



FIN de Validación: ac950a7d



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal
RAA AVALUO: LRCAJA-1082835443-2 M.I.: 370-550001



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412047814105044287

Nro Matrícula: 370-550001

Página 2 TURNO: 2024-500068

Impreso el 4 de Diciembre de 2024 a las 02:40:01 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 última página

A: BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A

NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-05-1996 Radicación: 1996-33068

Doc: ESCRITURA 189 del 22-01-1996 NOTARIA 9A de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO "CUMBRES DEL REFUGIO" (DE CONFORMIDAD A LA LEY 16/85 Y DCTO 1365/86)

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

A: SOCIEDAD INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ORIENTALES LTDA "INCORIENTE LTDA"

NIT# 800026930 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-05-1996 Radicación: 1996-33069

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA SOU-144 del 26-02-1996 MUNICIPIO DE CALI .SRIA ORDEN/ URB de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. ESTE Y OTROS

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

DE: MUNICIPIO DE CALI.-DIVISION DE VIVIENDA E INTERVENIDAS DE LA SRIA DE ORDENAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL-

A: SOC. INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ORIENTALES LIMITADA "INCORIENTE LTDA."

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-01-1997 Radicación: 1997-4856

Doc: ESCRITURA 6294 del 26-12-1996 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$19,186,875

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA [PRIMERA COLUMNA : MODO DE ADQUIRIR] B.F.#1130637 DEL 27-12-96.

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ORIENTALES LTDAS INCORIENTE LTDA

A: BETANCOUR DARAVIA ALBA INES

CC# 31994879 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-01-1997 Radicación: 1997-4856

Doc: ESCRITURA 6294 del 26-12-1996 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$15,300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA [SEGUNDA COLUMNA : GRAVAMEN]

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

DE: BETANCOUR DARAVIA ALBA INES

CC# 31994879 X

A: BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A

NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-01-1997 Radicación: 1997-4856

Doc: ESCRITURA 6294 del 26-12-1996 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA [TERCERA COLUMNA : LIMITACION DOMINIO]

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412047814105044287

Nro Matrícula: 370-550001

Página 3 TURNO: 2024-500068

Impreso el 4 de Diciembre de 2024 a las 02:40:01 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

DE: BETANCOUR DARAVIA ALBA INES

CC# 31994879 X

A: BETANCOUR DARAVIA ALBA INES

CC# 31994879 X

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 20-03-1997 Radicación: 1997-20188

Doc: ESCRITURA 0328 del 06-02-1997 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: : 902 REFORMA REGLAMENTO ESCR.#189 DEL 22-01-96 NOT.9 CALI, EN EL SENTIDO DE MODIFICAR TOTALMENTE LOS PARQUEADEROS EXISTENTES, PROCEDIENDOSE AL CIERRE DE LAS MI.549893 AL 549951; SE CREAN 85 NUEVOS PARQUEADEROS MODIFICANDO EL PROYECTO DE DIVISIÓN Y % DE PARTICIPACIÓN.

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

A: SOC. INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ORIENTALES LTDA. INCORIENTE LTDA. (AUTORIZADO POR ACTA DE PROPIETARIOS #001 DEL 20-01-97)

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 14-04-2004 Radicación: 2004-27389

Doc: CERTIFICADO 291 del 13-02-2004 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$452,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESCRITURA 450 DE 08 02 1996 NOT.9.CALI, TOTAL ESTE INMUEBLE Y OTROS. (CON BASE A ESC.0755 DE 13 02 2004- NOT.7.CALI.

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

DE: BANCO AV VILLAS

A: SOCIEDAD INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ORIENTALES LIMITADA-INCORIENTE LTDA

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 02-08-2005 Radicación: 2005-61185

Doc: ESCRITURA 3879 del 28-09-2004 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "CUMBRES DEL REFUGIO" ADAPTANDO SUS ESTATUTOS A LA LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001, SE SUPRIMEN LOS PARQUEADEROS 1 AL 59, SE MODIFICA LA DENOMINACIÓN DE LOS PARQUEOS 60 AL 85 POR 1 AL 26, TAMBIÉN SE ACTUALIZAN LOS COEFICIENTES Y LA NOMENCLATURA DE ACUERDO A LAS UNIDADES PRIVADAS QUE LO CONFORMAN. B/FISCAL 10216181-2004 Y 10279494-2005.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL "CUMBRES DEL REFUGIO" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 23-01-2007 Radicación: 2007-5598

Doc: CERTIFICADO 28 del 12-01-2007 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$15,300,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 6.294, SEGUN ESCRITURA DE CANCELACION 62 DEL 10-01-2007.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412047814105044287

Nro Matrícula: 370-550001

Página 4 TURNO: 2024-500068

Impreso el 4 de Diciembre de 2024 a las 02:40:01 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

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

A: BETANCOUR DARAVIA ALBA INES

CC# 31994879 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-01-2007 Radicación: 2007-5598

Doc: CERTIFICADO 28 del 12-01-2007 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$15,300,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE ADMINISTRACION ESCRITURA 6.294, SEGUN ESCRITURA DE CANCELACION 62 DEL 10-01-2007.

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

DE: BANCO AV VILLAS S.A.

A: BETANCOUR DARAVIA ALBA INES

CC# 31994879 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

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

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

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-11-2013 Radicación: 2013-98172

Doc: CERTIFICADO 9200059191 del 23-07-2013 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN POR 21 MEGAOBRAS, RESOL.# 0169/09.

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-11-2013 Radicación: 2013-98174

Doc: ESCRITURA 1895 del 23-10-2013 NOTARIA QUINCE de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA ESCR.# 6294.

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

A: BETANCOURT DARAVIA ALBA INES

X 31994879

A: CISNEROS BETANCOURT ISABELLA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412047814105044287

Nro Matrícula: 370-550001

Página 6 TURNO: 2024-500068

Impreso el 4 de Diciembre de 2024 a las 02:40:01 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: 2024-500068

FECHA: 04-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



ARCHIVO: LRCAJA-1082835443

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1082835443
	Hash documento:	468474aa71
	Fecha creación:	2025-01-10 13:02:41

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 575743	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.99.135.244 2025-01-10 09:45:00	

Gestionado por avalsing.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

