



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022958205

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	OMAR CALDERON ROA	FECHA VISITA	25/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1022958205	FECHA INFORME	28/02/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 3 # 5-09	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano <b>Estrato 2</b>	EDAD (AÑOS)	27 años
BARRIO	Portales del Jordan	REMODELADO	
CIUDAD	Jamundi	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	<b>Modelo 8-14</b>	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ		
IDENTIFICACIÓN	16932186		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MURILLO PINZON LUZ MARINA					
NUM. ESCRITURA	2249 Escritura De #NOTARIA	Unica	FECHA	18/11/2017		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Valle del Cauca			
CIUDAD ESCRITURA	Jamundi					
CEDULA CATASTRAL	76364010000006180019000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
370-589530	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Aunque el certificado indica estar en rural, el predio es urbano, de acuerdo al POT.

**Al inmueble se llega así:** Las vías principales de acceso al sector Portales del Jordan son la carrera 10 y la avenida circunvalar, por las cuales circulan las rutas de transporte público municipal e intermunicipal, comunican con la zona centro del municipio donde se desarrolla toda la actividad comercial, institucional y de servicios: Bancos, supermercados, Parque principal, Alcaldía municipal, Hospital de Jamundi, locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía.

**El inmueble consta de:** El bien inmueble es una casa unifamiliar, de un piso, consta de antejardín, sala comedor, cocina, 1 alcoba, patio con zona de oficios. En la visita se observó que la persona que ocupa el inmueble tiene una tienda (Comercio informal) en el área de la sala comedor.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## DEPENDENCIAS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 71,384,518

VALOR ASEGURABLE \$ COP 71,384,518

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## 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 71,384,518

## NOMBRES Y FIRMAS



 ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
 Perito Actuante  
 C.C. 16932186 RAA: AVAL-16932186  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-27 08:16:00


 Los Rosales  
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
 NIT. 906.441.334-1

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Residencial R3
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Comercial, institucional, Industriales, de servicios
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	Comercial, institucional, Industriales, de servicios
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	No Indica

<b>Área Lote</b>	45.90	<b>Frente</b>	4.50
<b>Forma</b>	Rectangulo	<b>Fondo</b>	10.20
<b>Topografía</b>	Plana	<b>Rel. Eje /Edo.</b>	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO O DECRETO N°. 002 DE 2002
Antejardín	1,5 metros antejardín
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:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.90	AREA DE TERRENO	M2	46
AREA CONSTRUIDA	M2	36.72	AREA CONSTRUIDA	M2	41
			AVALUO	PESOS	17223000
			CATASTRAL 2025		

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	33	AREA PISO 1	M2	32.50

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demanda / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	400-500

<b>Amoblamiento Urbano</b>		
<b>Paradero:</b>	<b>Zonas verdes:</b>	<b>Arborización:</b>
NO	Si	Si

**Impacto Ambiental**

NO NO NO [REDACTED] ERIC/CAC

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	1
<b>Nº de Sótanos</b>	
<b>Vida Util</b>	
<b>Vida Remanente</b>	0
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	No disponibles
<b>Ubicación</b>	CARRERA 3 # 5-09

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	0-3 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	1998

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Construcción en piedra  
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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	45.90	M2	\$836,264.00	53.77%	\$38,384,517.60
Area Construida	Casa 1 piso	33	M2	\$1,000,000.00	46.23%	\$33,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$71,384,518</b>
Valor en letras	Setenta y un millones trescientos ochenta y cuatro mil quinientos dieciocho Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$71,384,518**  
**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.

## SALVEDADES

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

**Garaje:** El bien inmueble no tiene garaje.

**Entorno:** Las vías principales de acceso al sector Portales del Jordan son la carrera 10 y la avenida circunvalar, por las cuales circulan las rutas de transporte público municipal e intermunicipal, comunican con la zona centro del municipio donde se desarrolla toda la actividad comercial, institucional y de servicios: Bancos, supermercados, Parque principal, Alcaldía municipal, Hospital de Jamundí, locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía.

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

**Acabados:** Bien inmueble en buen estado, con acabados sencillos característicos del estrato 2.

## 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Portales del Jordan	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3167953258	45.90	36	\$1,000,000	\$36,000,000
2	Ciudad Sur	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3107003316	50.57	30.45	\$950,000	\$28,927,500
3	Portales del Jordan	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3241582659	45	75	\$1,000,000	\$75,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>45.90</b>	<b>33</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,000,000	\$871,460	1.0	1.0	1.00	\$871,460
2	\$38,972,500	\$770,664	1.0	1.0	1.00	\$770,664
3	\$39,000,000	\$866,667	1.0	1.0	1.00	\$866,667
				PROMEDIO	\$836,263.60	
				DESV. STANDAR	\$56,861.07	
				COEF. VARIACION	6.80%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$836,264.00	AREA	45.90	TOTAL	\$38,384,517.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	33	TOTAL	\$33,000,000.00
VALOR TOTAL		\$71,384,517.60				

## Observaciones:

## Enlaces:

1.-[https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1914980409\\_dle=1\\*naazt09\\*\\_up\\*MQ\\_&oclid=EAlaIQobChMlu6-l6LnR3qlVlITCh3wawdAEAAyASAAEqlk1vD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1914980409_dle=1*naazt09*_up*MQ_&oclid=EAlaIQobChMlu6-l6LnR3qlVlITCh3wawdAEAAyASAAEqlk1vD_BwE)2.-[https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1910793467\\_dle=1\\*naazt08\\*\\_up\\*MQ\\_&oclid=EAlaIQobChMlu6-l6LnR3qlVlITCh3wawdAEAAyASAAEqlk1vD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1910793467_dle=1*naazt08*_up*MQ_&oclid=EAlaIQobChMlu6-l6LnR3qlVlITCh3wawdAEAAyASAAEqlk1vD_BwE)3.-[https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1915140877\\_dle=1\\*u9gkh\\*\\_up\\*MQ\\_&oclid=EAlaIQobChMlu6-l6LnR3qlVlITCh3wawdAEAAyASAAEqlk1vD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1915140877_dle=1*u9gkh*_up*MQ_&oclid=EAlaIQobChMlu6-l6LnR3qlVlITCh3wawdAEAAyASAAEqlk1vD_BwE)

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 3 # 5-09 | Portales del Jordan | Jamundi | Valle del Cauca

**COORDENADAS (DD)**

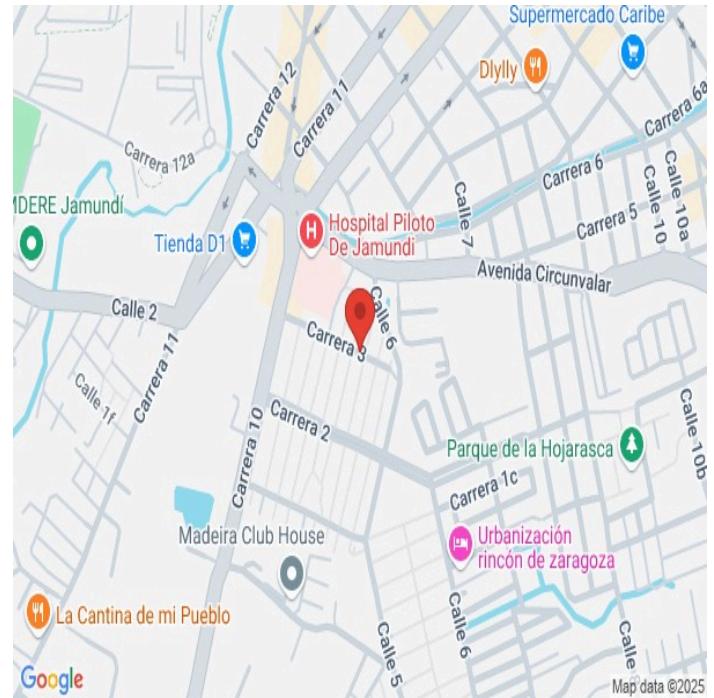
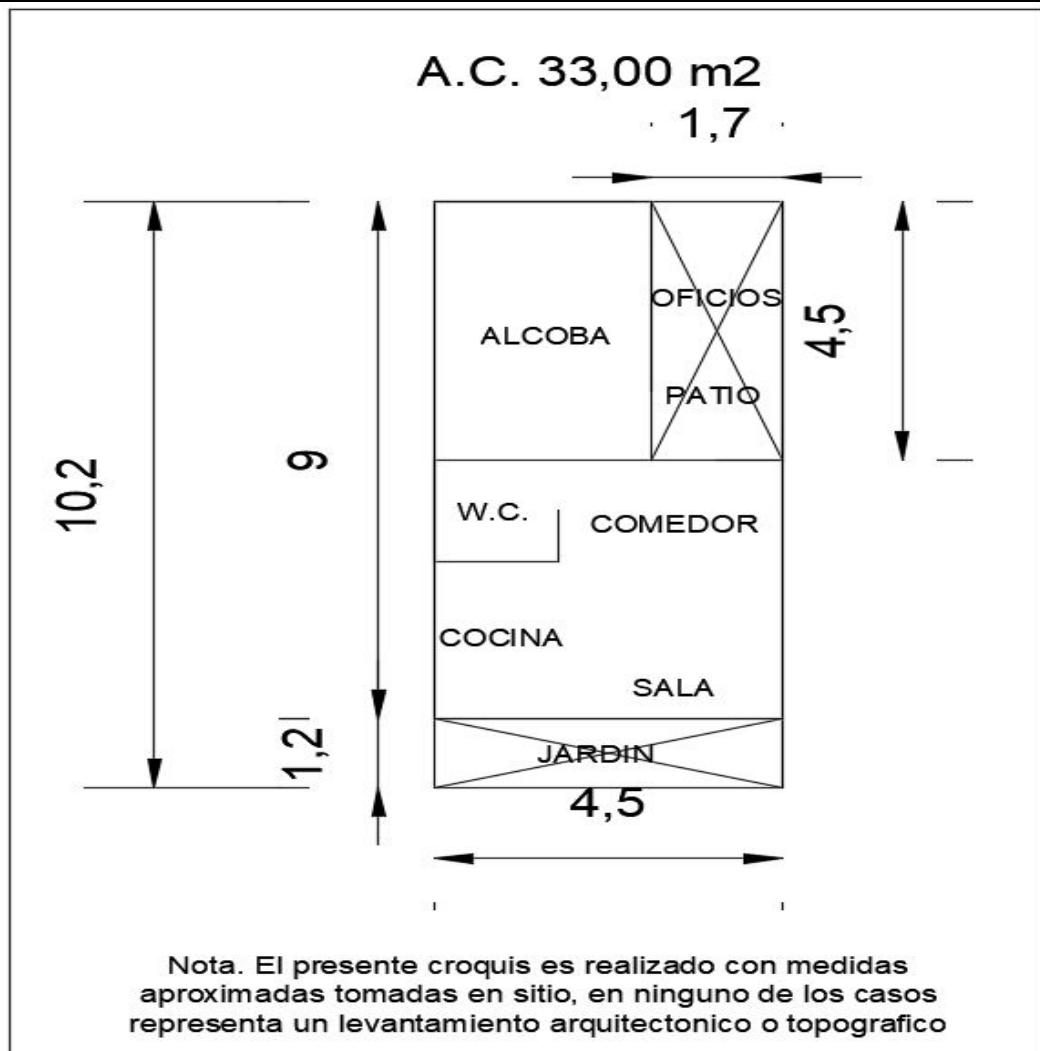
Latitud: 3.256247

Longitud: -76.543547

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 3° 15' 22.4892''

Longitud: 76° 32' 36.7692''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Terraza Inmueble

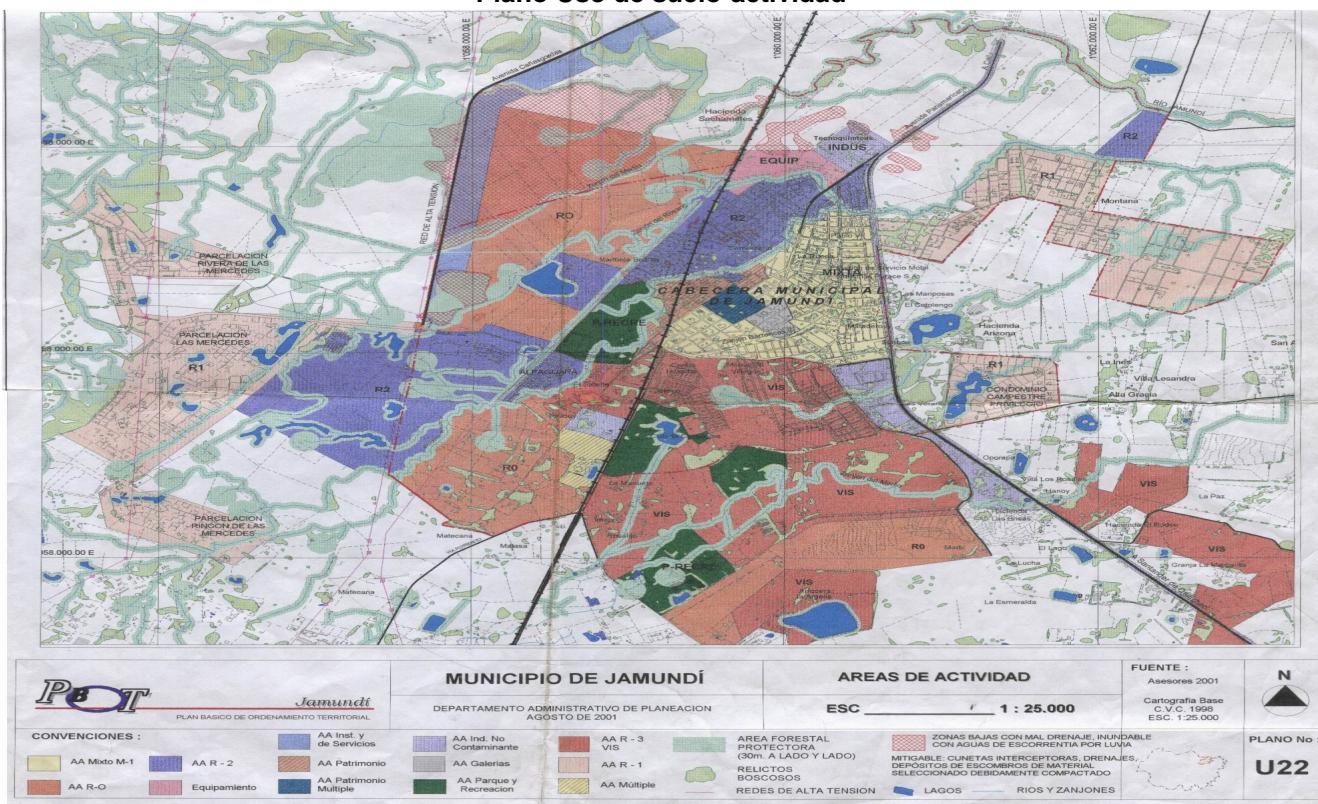


Patio Interior

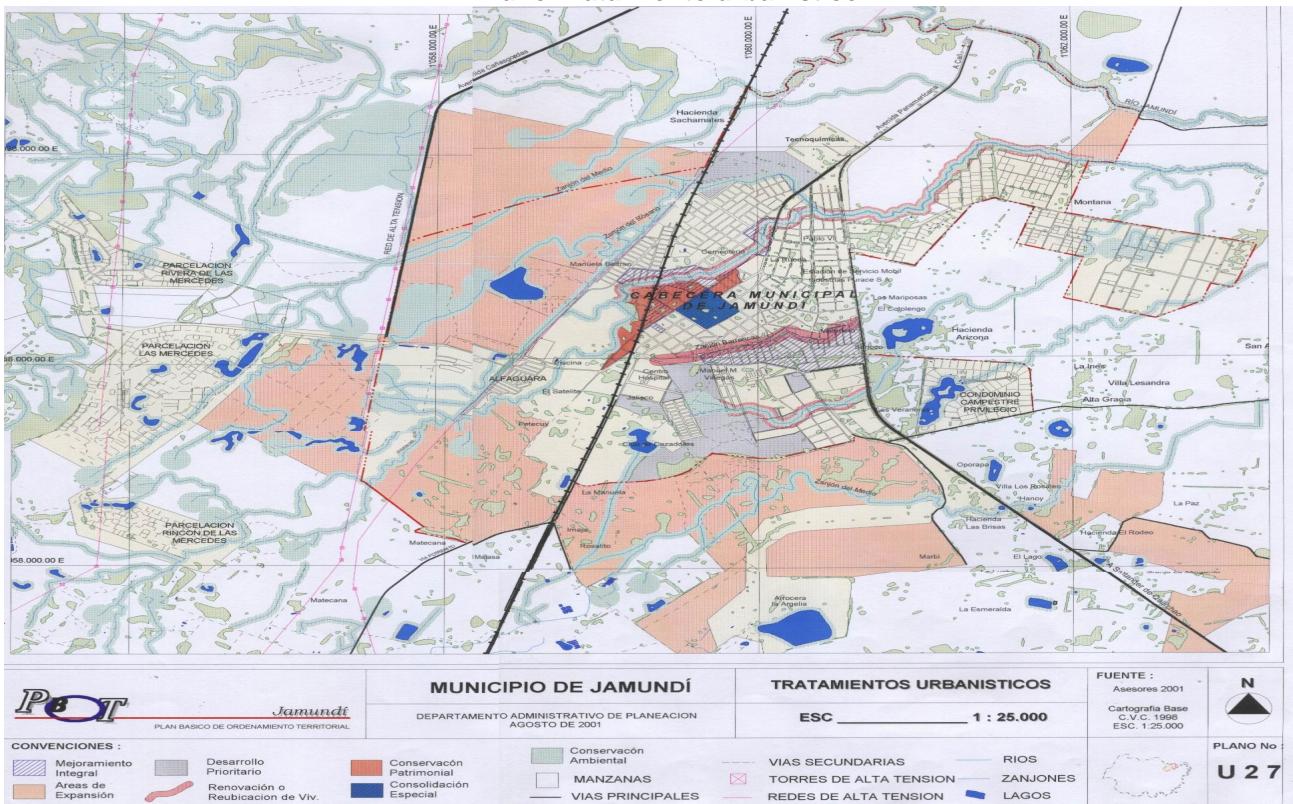


## CRUCE CARTOGRÁFICO

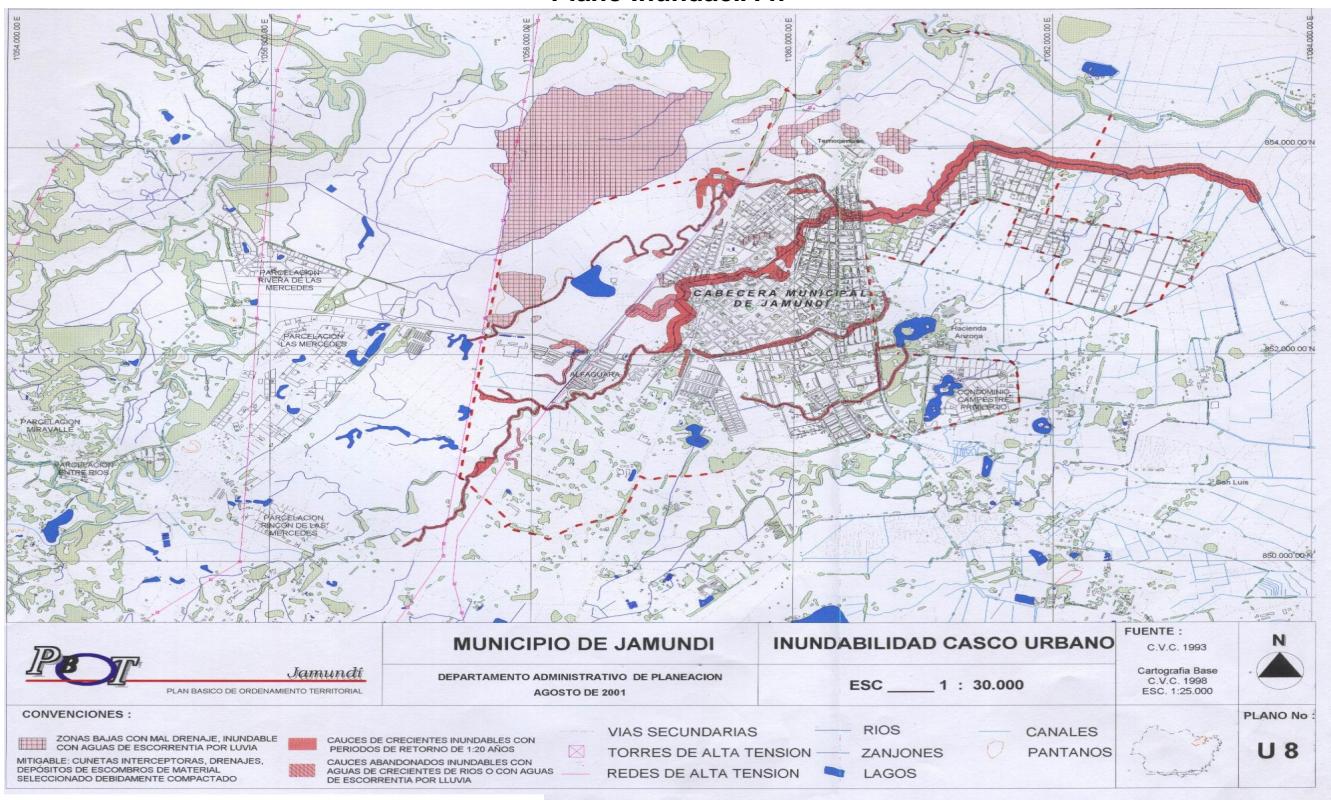
## Plano Uso de suelo-actividad



## Plano Tratamiento urbanístico



## Plano InundaciÃ³n



## 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-1022958205



PIN de Validación: af5e0a66



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Código de Ética - 2016  
Registro D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención R.N.A.  
En Bogotá: 355 87 40  
A. M. Bogotá: 01 8000 423 80

**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 avaliador AVAL-16932186.

Al momento de la expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra Activo y se encuentra registrado en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
22 Feb 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, crenaje, 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



PIN de Validación: af5e0a66



vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se 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:**

Nombre: ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
Calle 31 44A-28 # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO  
Teléfono: 3168645270  
Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

**Titulos 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 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**

af5e0a66



PIN de Validación: af5e0a66



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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-1022958205 M.I.: 370-589530*







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502147224108611561**

**Nro Matrícula: 370-589530**

Página 3 TURNO: 2025-65893

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 03:35:00 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

**ANOTACIÓN: Nro 007** Fecha: 01-04-2004 Radicación: 2004-25267

Doc: OFICIO 0096 del 19-02-2004 JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL de JAMUNDI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL (4A COLUMNA).

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

DE: AV VILLAS.

A: CAMPION COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

**ANOTACIÓN: Nro 008** Fecha: 10-10-2006 Radicación: 2006-81683

Doc: CERTIFICADO 1598 del 19-09-2006 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACIÓN 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)

A: PORTALES DEL JORDAN LTDA

**ANOTACIÓN: Nro 009** Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-43201

Doc: OFICIO 267 del 16-04-2007 JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL de JAMUNDI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO OFICIO # 0096 DE 19-02-2004

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

DE: BANCO AV VILLAS

A: CAMPION COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

**ANOTACIÓN: Nro 010** Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-43203

Doc: CERTIFICADO 0533 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$10,460,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ESCRITURA 1813 DE 04-05-1998 C.S. ESC. # 1649 DE 30-04-2007 B. F. # 00002657 DE 22-05-2007

#### 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: CAMPION COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

**ANOTACIÓN: Nro 011** Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-43203

Doc: CERTIFICADO 0533 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502147224108611561**

**Nro Matrícula: 370-589530**

Página 4 TURNO: 2025-65893

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 03:35:00 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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA- ESCRITURA 1813 DE 04-05-1998 C./S. ESC. # 1649 DE 30-04-2007 B. F. # 00002657 DE 22-05-2007

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

A: CAMPION COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-43208

Doc: AUTO 351 del 27-03-2007 JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL de JAMUNDI VALOR ACTO: \$13,010,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE - B. F. # 00002658 DE 22-05-2007- PRIMERA COLUMNA

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

DE: CAMPION COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248

A: ARANGO RAMIREZ LUZ NELLY

CC# 30516646 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 30-08-2007 Radicación: 2007-72971

Doc: ESCRITURA 1088 del 15-08-2007 NOTARIA UNICA de JAMUNDI VALOR ACTO: \$7,800,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA (B.F.00030344 DEL 30-08-2007). (1A.COLUMNA).

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

DE: ARANGO RAMIREZ LUZ NELLY

CC# 30516646

A: BARONA DE CARACAS PAULINA

CC# 25654218 X

A: CARACAS DIAZ FRANCISCO ANTONIO

CC# 1444297 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 30-08-2007 Radicación: 2007-72971

Doc: ESCRITURA 1088 del 15-08-2007 NOTARIA UNICA de JAMUNDI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258/96 MODIF.LEY 854/03. (B.F.00030344 DEL 30-08-2007). (3A.COLUMNA).

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

A: BARONA DE CARACAS PAULINA

CC# 25654218 X

A: CARACAS DIAZ FRANCISCO ANTONIO

CC# 1444297 X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 03-08-2010 Radicación: 2010-61908

Doc: ESCRITURA 234 del 01-03-2010 NOTARIA UNICA de JAMUNDI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA.ESC 1088/07.

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

A: BARONA DE CARACAS PAULINA

CC# 25654218

A: CARACAS DIAZ FRANCISCO ANTONIO

CC# 1444297





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502147224108611561**

**Nro Matrícula: 370-589530**

Página 6 TURNO: 2025-65893

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 03:35:00 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: 2025-65893      FECHA: 14-02-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-SNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-SNP



**Luz Marina Jimenez Cifuentes  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)**

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

9.90 230901 EMVCO



FEB 24 2025 09:53:15 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL

BANCOLOMBIA

CANTON PICHINCHA

CL 5 83 00 CANTON PICHI

C. UNICO: 3007068305 TER: A1006526

RECIBO: 047357

RRN: 073258

APRO: 068392

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001022958205

**VALOR**

**\$ 360.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* COMERCIO \*\*\*



ARCHIVO: LRCAJA-1022958205

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1022958205
	<b>Hash documento:</b>	2953f594ab
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-28 12:53:39

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 728865	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.1.235.182   2025-02-27 08:16:00	

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>

