



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-4661351

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MIGUEL ANGEL DIAZ ZUNIGA	FECHA VISITA	05/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	4661351	FECHA INFORME	10/03/2025
DIRECCIÓN	CALLE 8E 51SUR-77 MZ C17-CADA 19B URB CIUDADELA LAS FLORES	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano <b>Estrato 2</b>	EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	Ciudadela Las Flores	REMODELADO	
CIUDAD	Jamundi	OCCUPANTE	Desocupado
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	Angela Andrea Brown Pittó			
NUM. ESCRITURA	7046 Escritura De #NOTARIA Propiedad	4	FECHA	13/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Cali	DEPTO	Valle del Cauca	
CEDULA CATASTRAL	7636401000000114330901900			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION CIUDADELA LAS FLORES			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	Sin admon	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	49.63			

M. INMOB.	N°
370-974954	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

**El inmueble consta de:** El bien inmueble fue ampliado, no tiene licencia de construcción de dichas ampliaciones, se construyó sobre el área de antejardín y en la zona posterior; en el primer piso consta de antejardín cubierto, sala comedor, espacio para baño, depósito, cocina, patio, escaleras al piso 2; en el piso 2 consta de 3 alcobas, baño y balcón.

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

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 COMUNITARIA**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COR 103.394.883**

VALORASEGURABLE \$ COP 102 294 983

#### **CALEFACCIÓN DE GARANTÍA**

**FAVORABLE:** No

#### **Observación de Favorabilidad**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO CUMPLE POLÍTICAS DE CAJAHONOR, el área medida es mucho mayor que la registrada, se liquida para efectos del presente informe, como indica reglamentación en materia valuatoria, la registrada en documentos suministrados. Parte de las áreas de más son en antejardín, los cuales no son construirse por restricciones de POT. Si cuenta con documentos y planos donde legalicen la totalidad del área y la construida en antejardín y posterior, se podría revisar el caso.

**NOMB**  
  
ALEJANDRO REYES JIMÉNEZ  
Perito Actuante  
C.C: 16932186 RAA: AVAL-16932186  
Firmado electrónicamente en AvSig.

 M. LOS ROSALES  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S  
NIT. 900.441.334-1

## **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**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1
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 R0.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.04	AREA	M2	61
AREA PRIVADA	M2	61.04	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	24997000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	91.10	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.04

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 8E 51SUR-77 MZ C17-CADA 19B URB CIUDADELA LAS FLORES | Ciudadela Las Flores | Jamundi | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 3763, fecha: 28/12/2017, Notaría: 10 y ciudad: CALI.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Demandas / interés</b>	Media	
	<b>Nivel de equipamiento</b>	<b>Distancias aprox.</b>
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI

## **Amoblamiento Urbano**

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** NO

## **Impacto Ambiental**

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

## **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

<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>	2
<b>Nº de Sótanos</b>	0
<b>Vida Útil</b>	100 años
<b>Vida Remanente</b>	93
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	concreto reforzado
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	No disponibles
<b>Ubicación</b>	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pájate y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2018

## 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: 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 Privada	Casa 2 pisos	61.04	M2	\$1,675,868.00	100.00%	\$102,294,982.72
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$102,294,983</b>
Valor en letras	Ciento dos millones doscientos noventa y cuatro mil novecientos ochenta y tres Pesos Colombianos					
						<b>TOTAL COMERCIAL \$102,294,983</b>
						<b>OFERTA Y DEMANDA</b>

**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.

Sector de desarrollo de vivienda VIS.

**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 cuenta con espacio para garaje sencillo en la zona de antejardín.

**Entorno:** El sector conocido como ciudadela las Flores está aproximadamente a 5 kilómetros del centro poblado de Jamundi sobre la vía que comunica con Santander de Quilichao. Sector urbanizado con proyectos de vivienda VIS casas de 2 y 3 pisos, sobre los ejes viales principales hay actividad comercial representada por tiendas, supermercados, ferreterías, talleres, almacenes, entre otros, al interior el uso es residencial.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3763, Fecha escritura: 28/12/2017, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: Sin admon, Total unidades: 1, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Bien inmueble en buen estado con acabados sencillos, en obra gris.

**-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 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 8H # 54 Sur-44 Ciudadela Las Flores	2	\$109,000,000	0.97	\$105,730,000	1	\$	0	\$	\$1,732,142.86	3155608173
2	Ciudadela Las Flores	2	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	1	\$		\$	\$1,634,174.31	3043369858
3	Ciudadela Las Flores	2	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	1	\$		\$	\$1,668,577.98	3208899956
4	Ciudadela Las Flores	2	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	1	\$		\$	\$1,668,577.98	3208899956
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	61.04	61.04	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,732,142.86
2	7	61.04	61.04	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,634,174.31
3	7	61.04	61.04	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,668,577.98
4	7	61.04	61.04	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,668,577.98
	<b>7 años</b>									
								PROMEDIO	\$1,675,868.28	
								DESV. STANDAR	\$40,871.80	
								COEF. VARIACION	2.44%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,716,740.08	<b>TOTAL</b>	\$104,789,814.72
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,634,996.48	<b>TOTAL</b>	\$99,800,185.21
VALOR TOTAL	\$102,294,982.72			

Observaciones:

Enlaces:

1.-En Sitio

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191424665>3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-lamundi-vn1960545-bienco>4.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-lamundi-vn1960545-bienco>

## DIRECCIÓN:

CALLE 8E 51SUR-77 MZ C17-CADA 19B URB CIUDADELA LAS FLORES | Ciudadela Las Flores | Jamundi | Valle del Cauca

## **COORDENADAS (DD)**

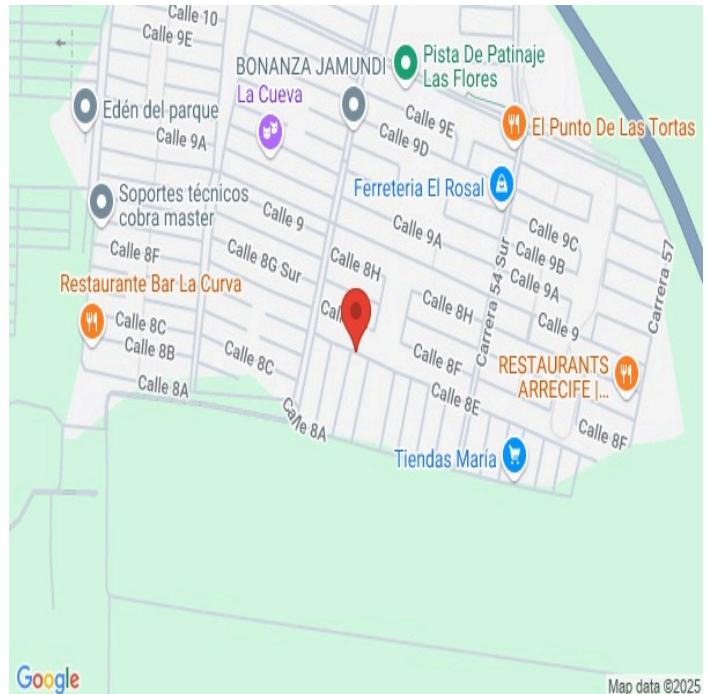
**Latitud:** 3.224178

**Longitud:-76.511456**

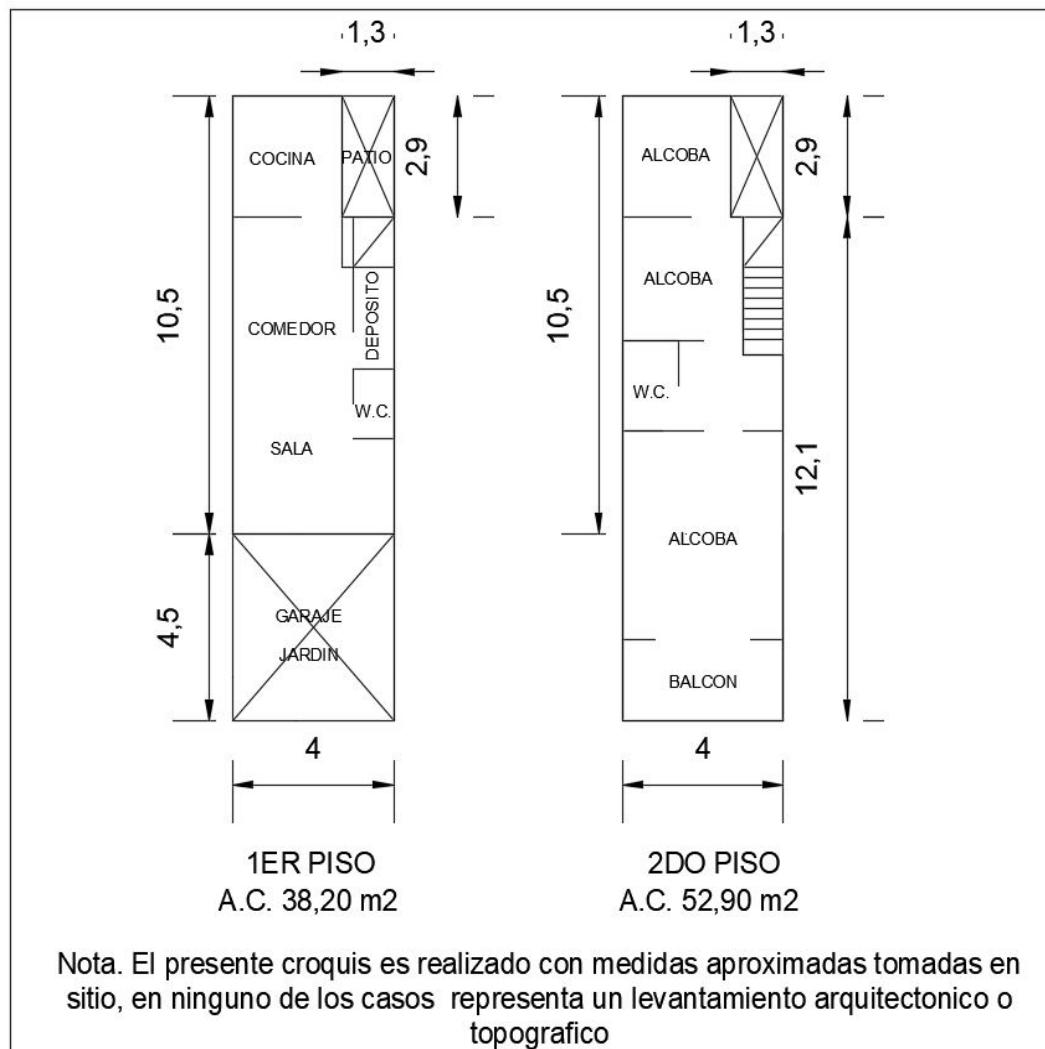
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 3° 13' 27.0408''

**Longitud:**76° 30' 41.241''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



## FOTOS General

Terraza Inmueble



Deposito

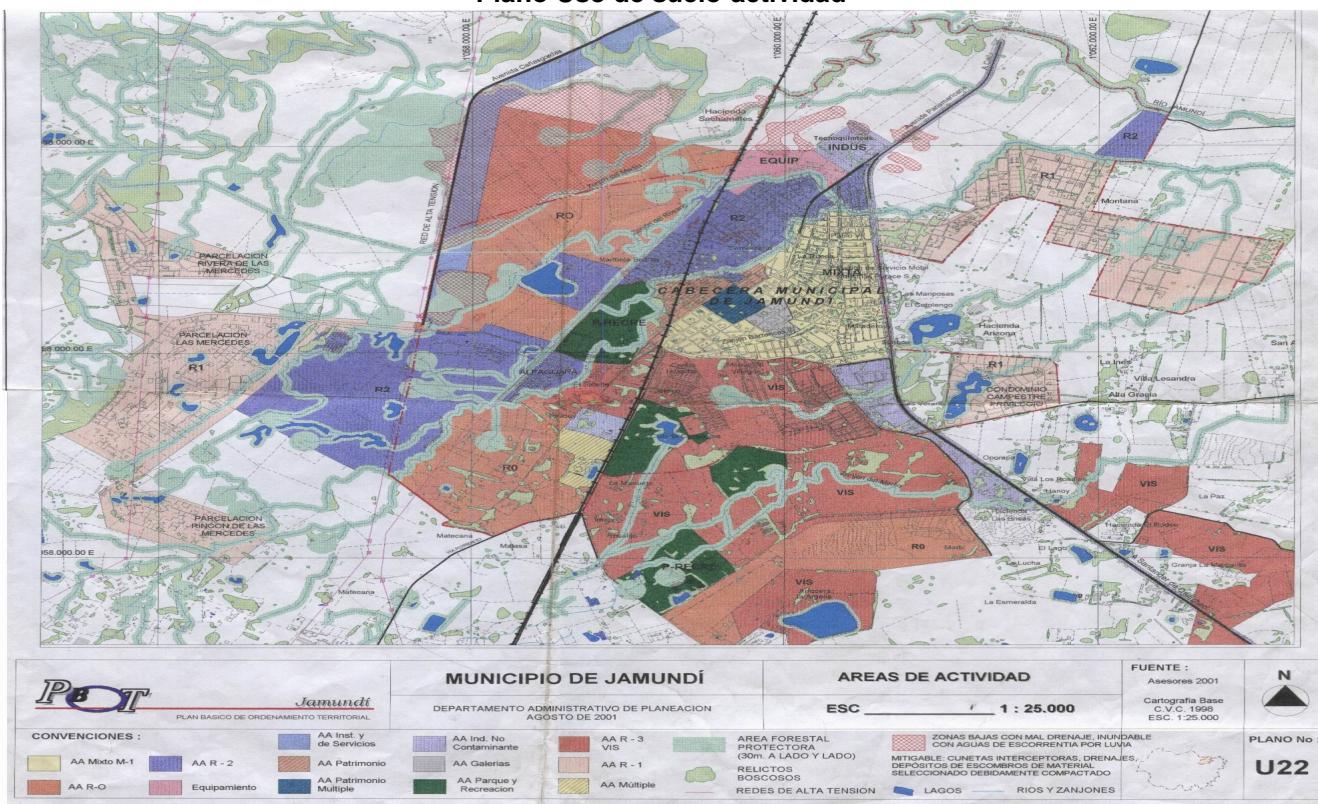


Garaje

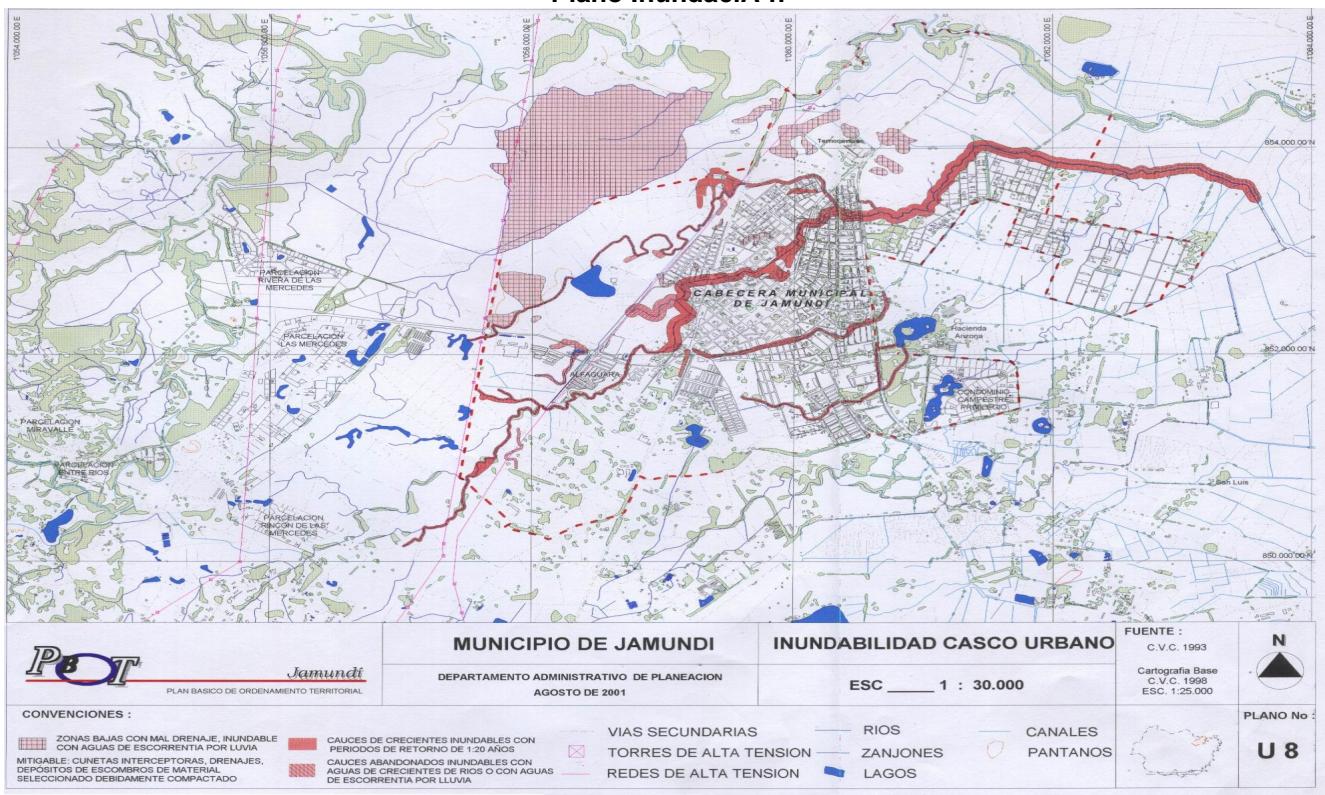


# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano Uso de suelo-actividad



## 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 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-4661351**



PIN de Validación: b2a90aa1

<https://www.raa.org.co>**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16932186.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Fecha de inscripción 22 Feb 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 16 Dic 2021	Régimen Régimen Académico
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Fecha de inscripción 22 Feb 2018	Régimen Régimen Académico		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			

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

Página 1 de 3



PIN de Validación: b2a90aa1



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:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: C/137ERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168646276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otras formas 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**

b2a90aa1



PIN de Validación: b2a90asd



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 Marzo 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-4661351 M.I.: 370-974954*



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

Certificado generado con el Pin No: 2502186287108855211

Nro Matrícula: 370-974954

Página 1 TURNO: 2025-73245

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 02:48:16 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 19-02-2018 RADICACIÓN: 2018-1786 CON: ESCRITURA DE: 16-01-2018

CODIGO CATASTRAL: CCW0007LKKCCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3763 de fecha 28-12-2017 en NOTARIA DECIMA de CALI MANZANA C17 - CASA 19B con area de 61.04 MTS<sup>2</sup> con coeficiente de 49.63% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIP Y/O VIP ADQUIRIO MEDIANTE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FUTURAMA GROUP S.A.S. MEDIANTE ESCRITURA 324 DEL 22-02-2016 NOTARIA DECIMA DE CALI REGISTRADA EL 01-03-2016 EN LA MATRICULA 370-16557 LA CUAL SE DIVIDIO MATERIALMENTE Y SE REGISTRO EN LA MATRICULA 370-954123-LA SOCIEDAD FUTURAMA GROUP S.A.S. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:CON FECHA 21-07-2014 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA 1637 DE 26-06-2014 NOTARIA TRECE DE CALI COMPROVENTA DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES HELCA LIMITADA. A: FUTURAMA GROUP S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-16557.--CON FECHA 21-07-2014 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA 1839 DE 17-07-2014 NOTARIA TRECE DE CALI ACLARACION A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES HELCA LIMITADA., FUTURAMA GROUP S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-16557.-- CON FECHA 23-12-2014 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA 3163 DE 24-11-2014 NOTARIA TRECE DE CALI RATIFICACION CONTRATO A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES HELCA LIMITADA., FUTURAMA GROUP S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-16557.-- CON FECHA 29-06-1995 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA 2580 DE 08-06-1995 NOTARIA 6 DE CALI VENTA DE: SOCIEDAD AGRICOLA LAS BRISAS LIMITADA A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES HELCA LTDA. REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-16557.-- CON FECHA 11-08-1988 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA 2360 DE 23-06-1986 NOTARIA 5 DE CALI VENTA DE: LONDO\O ALBA EDGARDO A: AGRICOLA "LAS BRISAS LIMITADA" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-16557.-- CON FECHA 08-09-1981 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA 2050 DE 20-08-1981 NOTARIA 4 DE CALI COMPROVENTA, DE: SOCIEDAD "AGRICOLA SAN ISIDRO LTDA" A: LONDO\O ALBA EDGARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-16557.-- CON FECHA 15-01-1975 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA 9002 DE 27-12-1974 NOTARIA 2 CALI COMPROVENTA DE: TENORIO REBOLLEDO MANUEL FRANCISCO, A: SOCIEDAD AGRICOLA SAN ISIDRO LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-16557.-- CON FECHA 22-10-1974 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA 775 DEL 28-06-1974 NOTARIA 5 CALI COMPROVENTA DE: BARONA HERNANDEZ GLORIA MARIA, A: TENORIO REBOLLEDO MANUEL FRANCISCO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-16557.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 8E # 51SUR - 77 #MANZANA C17 - CASA 19B URBANIZACION CIUDADELA LAS FLORES

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

370 - 974907



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

Certificado generado con el Pin No: 2502186287108855211

Nro Matrícula: 370-974954

Página 2 TURNO: 2025-73245

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 02:48:16 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-03-2017 Radicación: 2017-31772

Doc: ESCRITURA 0536 del 10-03-2017 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA COMPARCE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. EN SU CALIDAD DE DESARROLLADOR DEL PROYECTO CIUDADELA LAS FLORES ESTE Y OTROS

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP - NIT. # 830.053.700-6

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO & REGISTRO  
Lo guarda de lo público  
NIT# 8600073354 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-01-2018 Radicación: 2018-1786

Doc: ESCRITURA 3763 del 28-12-2017 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL BIFAMILIAR DIECINUEVE (19) MANZANA C17 - URBANIZACION CIUDADELA LAS FLORES PROPIEDAD HORIZONTAL DE ACUERDO CON LEY 675 DE 2001. SE ADJUNTAN LICENCIAS, EJECUTORIA Y PLANOS APROBADOS

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP NIT 830.053.700-6 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-08-2018 Radicación: 2018-83570

Doc: ESCRITURA 978 del 31-05-2018 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$1,100,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 0536 DEL 10/03/2017 NOTARIA DECIMA DE CALI. UNICAMENTE EN CUANTO A ESTE PREDIO.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A

NIT# 8600073354

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP NIT 830,053,700-6,

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-08-2018 Radicación: 2018-83570

Doc: ESCRITURA 978 del 31-05-2018 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$66,570,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP NIT 830,053,700-6,

A: MUZOZ PALECHOR NERSY AMPARO

CC# 1058787119 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502186287108855211**

**Nro Matrícula: 370-974954**

Página 3 TURNO: 2025-73245

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 02:48:16 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-08-2018 Radicación: 2018-83570**

Doc: ESCRITURA 978 del 31-05-2018 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DÉ FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MUÑOZ PALECHOR NERSY AMPARO

CC# 1058787119 X

**A: A FAVOR DE SI MISMO, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-08-2018 Radicación: 2018-83570**

Doc: ESCRITURA 978 del 31-05-2018 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MUÑOZ PALECHOR NERSY AMPARO

CC# 1058787119 X

**A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.**

NIT# 8999992844

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-08-2018 Radicación: 2018-83570**

Doc: ESCRITURA 978 del 31-05-2018 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MUÑOZ PALECHOR NERSY AMPARO

CC# 1058787119 X

**A: CLEMENTE MUÑOZ JESUS**

CC# 1058786749

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-09-2022 Radicación: 2022-79984**

Doc: ESCRITURA 2228 del 17-08-2022 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$45,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESC # 978  
DEL 31-05-2018 NOT UNICA DE JAMUNDI

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

NIT# 8999992844

**A: MUÑOZ PALECHOR NERSY AMPARO**

CC# 1058787119

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-12-2023 Radicación: 2023-101438**

Doc: ESCRITURA 7046 del 13-12-2022 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE  
FAMILIA ESCRITURA 978 DEL 31 DE MAYO DE 2018 NOTARIA UNICA DE JAMUNDI

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502186287108855211

Nro Matrícula: 370-974954

Página 5 TURNO: 2025-73245

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 02:48:16 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 =====

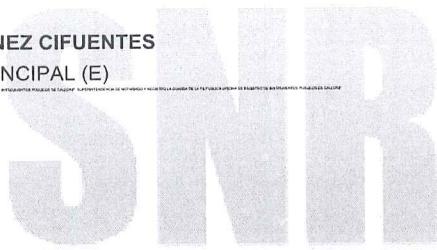
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-73245      FECHA: 18-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Luz Marina Jiménez Cifuentes  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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





**Pago con QR**

**OPERACIÓN EXITOSA**

Fecha de pago

**3 marzo 2025**

Comercio

**LOS ROSALES CONST IN**

Importe

**\$360.000,00**

---

Forma de pago

**CUENTA DE AHORROS**

Número de cuenta

**•1553**

---

Concepto

**Pago en comercio**

Tipo de operación

**Pago con QR**

Número comprobante

**16864895147680197063133388581405230**

Comisión

**\$0,00 más IVA**

GMF

**Exento**



ARCHIVO: LRCAJA-4661351

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-4661351
	<b>Hash documento:</b>	188c6801b5
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-10 11:22:20

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 250325	
<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 190.99.190.12   2025-03-08 07:24:00	

Gestionado por avalsign.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>

